


Eusko Legebiltzarreko Mahaiari

	EUSKO LEGEBILTZARRA PARLAMENTO VASCO SARRERA · ENTRADA
2009 MAI. 29 MAY. 29	
Nº 797 ZK.	
ERREGISTRO OROKORRA/REGISTRO GENERAL	

Aintzane Ezenarro Egurbide Aralar taldeko bozeramaileak, indarrean den Eusko Legebiltzarreko Erregelamendua jarraituz, **Etxebizitza lege proposamena** aurkezten dio Eusko Legebiltzarreko Mahaiari, **osoko bilkuran eztabaidatua izan dadin**.



Aintzane Ezenarro Egurbide
Aralar Legebiltzar taldea

Gasteizen, 2009ko maiatzaren 29an

HERRITARREK ETXEBIZITZA DUINA IZATEKO ESKUBIDEA BERMATZEN DUEN LEGEA

ZIOEN AZALPENA

ATARIKO IDAZPURUA: XEDAPEN OROKORRAK.

I. KAPITULUA: HELBURUA ETA APLIKAZIO EREMUA

II. KAPITULUA PRINTZIPIO OROKORRAK

III. KAPITULUA: ETXEBIZITZA ARLOAN ESKUMENA DUTEN ADMINISTRAZIO PUBLIKOAK

1. ATALA. Euskadiko Autonomia Erkidegoko Administrazioaren eskumenak

2. ATALA. Toki Administrazio Publikoen eskumenak

I. IDAZPURUA: ETXEBIZITZA IZATEKO ESKUBIDEA

II. IDAZPURUA: ETXEBIZITZARI BURUZKO POLITIKA PUBLIKOAK

I. KAPITULUA: ETXEBIZITZARI BURUZKO POLITIKA PUBLIKOAK PLANIFIKATZEA ETA PROGRAMATZEA

II. KAPITULUA: EUSKADIKO HIRIGINTZA ETA ETXEBIZITZARAKO TOPAGUNEA

III. KAPITULUA: ETXEBIZITZAREN EUSKAL ZERBITZU PUBLIKOA

IV. KAPITULUA: EUSKADIKO AUTONOMIA ERKIDEGOKO ADMINISTRAZIO OROKORRAREN BALIABIDEAK, ETXEBIZITZAREN ZERBITZU PUBLIKOARI ATXIKIAK

1. ATALA: Printzipio orokorrak

2. ATALA: Babes Publikoko Etxebizitzak Esleitzeko Euskal Zerbitzua — Etxebide

3. ATALA: Babes Publikoko Etxebizitzen Erregistroa

4. ATALA: Jabetza horizontalaren eta hiri errentamenduen arloan bitartekotzako eta adiskidetzeko Zerbitzu Publikoa – Bizilagun

V. ATALA: HIRI ELKARTASUNA ETA GIZARTE KOHESIOA

VI. KAPITULUA: ETXEBIZITZARI BURUZKO ESTADISTIKA

III. IDAZPURUA. ETXEBIZITZA BABESTUA

I. KAPITULUA: ETXEBIZITZA BABESTUEN ERREGIMENA

1. ATALA. Definizioa eta ezaugarriak

2. ATALA. Motak

II. KAPITULUA: KALIFIKAZIOA

III. KAPITULUA: EDUKITZEKO ETA ESKURATZEKO ERREGIMENA

1. ATALA. Erosteko modalitateak

2. ATALA. Eskuratzeko baldintzak

IV. KAPITULUA: ESLEITZEKO ETA ESKURATZEKO ERREGIMENA

1. ATALA. Esleitzeko erregimena

2. ATALA. Eskuratzeko erregimena lehenengo eskualdatzeetan

3. ATALA Eskuratzeko erregimena bigarren eta hurrengo eskualdatzeetan

V. KAPITULUA. BABES PUBLIKOKO ETXEBIZITZA ESKATZEN DUTEN HERRITARREN ESKUBIDEAK ETA BETEBEHARRAK

IV. IDAZPURUA: BIRGAITZEA BULTZATZEA

I. KAPITULUA: XEDAPEN OROKORRAK

II. KAPITULUA: BIRGAITZEKO ESKU-HARTZEAK

III. KAPITULUA: FINANTZA NEURRIAK

IV. KAPITULUA: BIRGAITZE AREETAKO ARAUBIDE JURIDIKOA

1. ATALA. Birgaitze Integratuko Areen eta Area Degradatuen Araubide juridikoa

2. ATALA. Birgaitzeko hirigintza sozietateak

V. KAPITULUA: BESTE BIZILEKU BAT EMATEKO ERREGIMENA

V. IDAZPURUA: ETXEBIZITZA MULTZOAREN INGURUMENAREN IRAUNKORTASUNA

I. KAPITULUA: ETXEBIZITZAK ERAIKITZEKO ESKA DAITEZKEEN KALITATEA ETA BALDINTZAK

II. KAPITULUA: ETXEBIZITZAK ERAIKITZEKO KONTROL NEURRIAK

III. KAPITULUA: ETXEBIZITZAREN KALITATEARI, IRAUNKORTASUNARI ETA BERRIKUNTZARI BURUZKO KONTSEILUA

VI. IDAZPURUA ETXEBIZITZA MULTZOAREN ERABILPEN ANTISOZIALA

I. KAPITULUA: ETXEBIZITZA HUTSA

II. KAPITULUA: NEURRIZ GAINEKO OKUPAZIOA

VII. IDAZPURUA: ETXEBIZITZA ARLOAN KONTSUMITZAILEEK DITUZTEN BERMEAK

I. KAPITULUA: XEDAPEN OROKORRAK

II. KAPITULUA: ETXEBIZITZARI LOTUTAKO AGENTEAK

III. KAPITULUA: ETXEBIZITZARI BURUZKO PUBLIZITATEA

IV. ATALA. ETXEBIZITZAREN ESKAINTZA

V. ATALA: ETXEBIZITZA ESKUALDATZEA ETA ERRENTAN EMATEA

**VI. KAPITULUA: ETXEBIZITZA LIBREA ESKURATZEKO LAGUNTZA PUBLIKOAK
JASOTZEAREN ONDORIOZ, EDUKITZEAK DITUEN MUGAK**

**VIII. IDAZPURUA. ETXEBIZITZA BABESTUEN KOPURUAREN GIZARTE
ERABILERA EGOKIAREN GARANTIA JURIDIKOAK**

I. KAPITULUA: APLIKAZIO EREMUA

II. KAPITULUA: LEHENESPENEZ ESKURATZEKO ESKUBIDEA

II. KAPITULUA: MAIZTER-BOTATZE ADMINISTRATIBOA

III. KAPITULUA: NAHITAEZKO SALMENTA

IV. KAPITULUA: NAHITAEZKO DESJABETZEA

V. KAPITULUA: ETXEBIZITZA BABESTUA IKUSKATZEA

VI. KAPITULUA: ZEHAPEN ERREGIMENA

1. atala. Xedapen orokorrak

2. atala. Arau-haustekak

3. atala. Zehapenak

4. atala. Prozedura, betearaztea, preskripzioa eta iraungitzea

XEDAPEN GEHIGARRIAK

XEDAPEN IRAGANKORRAK

AZKEN XEDAPENA

HERRITARREK ETXEBIZITZA DUINA IZATEKO ESKUBIDEA BERMATZEN DUEN LEGEA

ZIOEN AZALPENA

I

Lege honen xedea da ondoko gizarte eskubidea bermatzea: herritarrek zentzuzko prezioetan etxebizitza duina eskuratzea. Hartaz, etxebizitzak ez du oztopatu behar gainerako eskubide eta betebeharrak konstituzionalak gozatzea eta betetzea. Izan ere, aipatutako guztiari esker, herritarrek beren bizitza proiektuak garatzeko aukera izan behar dute, etxebizitzak ezar dakiekeen eragozpen horretatik libre.

Euskadiko Autonomia Erkidegoak eskumena du aipatutako gaia legez arautzeko, ondoko bi artikuluekin bat: Konstituzioaren 47. artikulua eta Euskadiko Autonomia Erkidegoko Estatutuaren 10.31 artikulua.

Legeak lan kontzeptu nagusi ditu oinarri. Lehenik eta behin, etxebizitza izateko eskubidea kategorizatzea, Euskadin bizi diren herritar guztien egiazko eskubide subjektibo gisa. Bigarrenik, araua ulertzeko funtsezkoak dira etxebizitza zerbitzu publikotzat jotzen duten nozioak. Halaber, etxebizitzarako politika publikoak Lege honen muinaren zatiak dira. Eta, azkenik, ez dugu inolaz ere ahaztu behar arau honen oinarria dela merkaturan erakunde publikoek esku hartzea. Etxebizitza ezin da soilik merkatuaren esku utzi, horrek ekartzen baitu Euskadiko Autonomia Erkidegoko biztanleriaren zati handi bat babesik gabe uztea. Lehenik eta behin, arlo horretan esku hartzea agindu konstituzionala da. Eta, gainera, giltzarria da, gainerako funtsezko kontzeptuen bermea. Esku hartze publikorik gabe ez da etxebizitzaren zerbitzu publikorik izango, ezta etxebizitzarako politika publikorik ere, eta, garrantzitsuena, urratuko da Euskadiko herritarrek arrazoizko baldintzetan etxebizitza duina eskuratzeko duten egiazko eskubidea, eraginkorra eta benetakoa.

Halabeharrez, indarrean dagoen Konstituzioaren testua hitzez hitz hartuta, lege honen xedea da Gizarte Estatuaren beste adierazpide bat izatea.

II

Krisi ekonomiko sakona bereziki eragin duen alderdia denez (batez ere, Espainiako finantza sistemaren kasuan), higiezinaren aktiboek hartutako jokabideak erakusten du lurzoruaren eta etxebizitzaren politikaren ildo nagusiak erabat zalantzan jarri behar direla. Nabarmendu behar da ildo hauek prezioak igoarazten dituztela dagozkien merkatuetan.

Azken hamarraldiaren ezaugarri nagusia izan da lurzoruaren "desarautze" politika —Euskadiko Autonomia Erkidegoan ere—, eta, ondorioz, etxebizitzarena. Argi eta garbi, Administrazio Publikoen jarduera ez da nahikoa izan aipatutako merkatuak arautzeko eta kontrolatzeko, batez ere, aspalditik zin eginda ere, Etxebizitzaren Legerik ezarri ez baita. Hori dela eta, nahitaezkoa da Etxebizitzaren Legea onartzea, eta bere edukiek ondoko lau esparruak estaltzea:

1.- Etxebizitza eskuratzeko eskubideak izaera unibertsala du.

Ez du diru sarreren arabera ezarritako inolako mugen mende egon behar. Aitzitik, eskuratzeko lehentasunak eta baldintzak zabal eta zorrotz arautu behar dira, babes sistematik onura ateratzen duen biztanleriaren geruzaren arabera.

Eskuratzeko bermea ez da jabegora soilik mugatu behar, alokatzeko bermea ere bultzatu behar da. Etxebizitza duinean bizitzeko eskubidea dugu, ez, ordea, bere jabeak izateko.

Adinduna izanik, eskatzaileen erregistroan izena emateko aukera.

Etxebizitza eskubiderako Babes Judiziala indarrean sartuko da Legea indarrean sartu eta hurrengo egunetik aurrera. Era berean eraginkortasun osoa izango du, lau urteko gehieneko epean (legealdi bat)

Etxebizitza eskatzen duten hiritarren zerrenda bateratuko da, baita etxebizitza babestua emateko zerbitzuarena ere.

Ondoko biak orokortuko dira babes publikoko etxebizitzaren multzoan: kalifikazio iraunkorra eta bigarren eskualdatzeetan nahitaez saltzeko erregimena.

2.- Etxebizitza politikaren izaera integrala.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen laugarren Azken Xedapena, etxebizitza alokatzea bultzatzeko politikei buruzkoa, ezartzea eta garatzea. Administrazio publikoen lurzoru erreserba gehienak erabiliko dira alokatzeko etxebizitzak herritarren eskura jartzeko.

Hirigintza eta Etxebizitzari buruzko Topagunea garatzea. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen hamaikagarren Xedapen Gehigarrian aurreikusita dago, eta bertan EAEko administrazio publikoek parte hartzen dute.

Zerga politika zuzenduko da, gaur egungoak lehentasuna ematen baitio etxebizitza jabetzan izateari, eta ez, ordea, alokairuari.

Etxebizitzaren Euskal Zerbitzuaren integrazio funtzionala eta organikoa.

EAEko administrazio publiko guztien erantzukidetasuna, etxebizitza politika garatzeari dagokionez.

EAEko administrazio publiko guztien erantzukidetasuna EAEko Etxebizitza Plan Zuzentzailea egiteko eta aplikatzeko orduan.

3.- Alokatzeko dauden etxebizitzaren multzo publikoaren entitate Gizarte kohesioa bultzatzea. Baliabide publikoen helburu nagusia izan behar da alokairu babestua bultzatzea.

Toki entitateek alokatzeko etxebizitza babesturako programa bat eman behar dute, berariaz egina.

Alokairu babestuari lehentasuna emango zaio, babes publikoko erregimenen batean dauden etxebizitzaren artean, alokatzeko dauden etxebizitzaren multzo publikoak emateak dituen helburu guztiak bete arte.

Udal hirigintzaren plangintzan alokairu babestuko etxebizitzaren kupoak ezarriko dira (etxebizitza babestu guztien %50).

Etxebizitzaren merkatuan hirigintza esku hartzerako lehentasunezko eremuak arautuko dira etxebizitzak okupatuta ez egoteagatik. Alokairu babestuen errentak progresiboki kalkulatuko dira. Errenta kalkulatzeko baztertuko da Oinarrizko Errentaren baliokidea den diru sarreraren kopurua.

Erakunde publikoek modu koordinatuan esku hartuko dute, alokairuko etxebizitza babestuaren eskaintza nahikoa izan dadin.

Alokairuko etxebizitza sustatzeko —erakunde publikoetatik zein pribatuetatik— laguntza publikoak gehitzea.

Hiru herrialde historikoetako foru aldundiek zerga neurriak bizkortuko dituzte alokairuaren alde.

Zuzkidura partzeletan aldi baterako bizitokiak sortzeko ekimenak bultzatuko dira.

4.- Erabiltzen ez diren etxebizitzak nola tratatu.

Behar baino gutxiago erabiltzen diren etxebizitzak dagokienez, zerga tratamendu progresiboa emango zaie (bigarren etxebizitza barne).

Hutsik dagoen etxebizitzari kanon edo ariel ez-fiskala jarriko zaio, lurralde okupazioaren iraunkortasunaren ikuspegitik justifikatuta baitago.

Aipatutako guztia, beharrezkoa izateaz gainera, premiazkoa da: orain arte izan den etxebizitza politika zuzendu behar da, interes tasa baxuek higiezin burbuila puztu baitzuten gizarte mailako eskaerak goranzko joera zuen abagune hartan (biztanleriaren piramidearen geruzarik zabalenak 30 urte bete zituen 2006an). Zabaltzean desintegrazioa eragin duen politika horren funtsak —lurzoruaren balioak etxebizitzaren prezioan zuen eragina, gero eta handiagoa, oinarri zuena— honako hauek izan dira:

Lurralde eta hirigintza antolamendurako ezarri diren irizpideek bultzatu dute askoz lurzoru gehiago sailkatzea, garatzeko benetako beharrak estaltzeko zehazki behar zena baino, hirigintza aldetik aipatutako lurzoruaren helburua aldatzeko xedez.

Foru administrazioek bide gisa erabili duten zerga politikak bultzatu du etxebizitza erostea, alokairuaren kaltean. Horrela, lurzoruaren espekulazio balioak azkar gauzatzea bermatu dute.

Erkidegoko administrazioak ez du etxebizitza babestura sustapen publikoa, ez behintzat merkatuan eragin nabaririk izateko gutxieneko mailan.

Oro har, toki administrazioak zailtasun larriak aurkitzen ditu udalek dituzten lurzoru ondareen funtzio erregulatzailerak praktikan gauzatzeko.

Administrazio integrazioa atzeratu edo baztertu da, lurzoruaren eta etxebizitzaren balioen kontrola koordinatzeko edo sendotzeko helburu zuena.

Argi eta garbi, Administrazio Publikoen jarduketa ez da nahikoa izan merkatu hauek arautzeko eta kontrolatzeko, hainbat aurrerapen izan badira ere.

Hirigintza legedia (2/2006 Legea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoa) ez da garatu araudien arabera (oraindik ez dira argitara eman araudi sistematikoak). Halaber, ez da egokitu Estatuko oinarritzko legedi berrira (8/2007 Legea, Lurzoruari buruzkoa). Horren guztiaren ondorioz, aipatutako legea aplikatzeko aukerak nabarmen murriztu dira.

Oraindik ere, lurralde antolamendua garatzeko (lurralde arloko plan partzialak) ondoko irizpide jasanezina hartzen da oinarri gisa: lurzoruaren eskaintza errearen beharrak biderkatzea (halako hiru egitea), indarrean dauden Lurralde Antolamendurako Gidalerroek xedatzen duten bezala.

Udal Legea atzeratu denez, nabarmendu da udal administrazioaren eginkizun subsidiarioa, aurrekontuetako diru sarrerak murrizten ari diren egungo testuinguruan. Hartara, edozein aurrerapen galarazten da bere eginkizun legala gauzatzeko, lurzoruaren eta etxebizitzaren merkatuak arautzea xede duena, hain zuzen.

Etxebizitza babestuaren sustapen publikoak ez dio behar den lehentasunik eman alokairuko etxebizitza babestuaren multzo bat osatzeari, etxebizitza eskaera estaltzeko adinako dimentsioak izan behar dituen bati, soziologikoki historian izan den bere zabaltze handieneko garaian.

Lege egitasmoak aitzinatu behar dira, lurzoruaren eta etxebizitzaren esparruan administrazioaren jarduketa integratzea bultzatzeko (etxebizitzaren alokairua sustatzeko politiken bultzada koordinatua; Hirigintza eta Etxebizitzari buruzko Topagunea; Etxebizitzaren Euskal Zerbitzu Publikoa).

Epigrafe honen hasieran proposatutako lau jarduera eremuez gainera, etxebizitza politika integrala zehazteko, aipatutako egitura gabeziak konpondu behar dira, ondoko programa ildoetan:

2/2006 Legea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoa, araudiz garatzea, eta Estatuko oinarritzko legedira (8/2007) berehala egokitzea. Egokitze hau ez da mugatu behar bateragarritasun formaleko gaitara, aitzitik, hondoan dagoen arazoari behar bezala ekin behar dio, gainbalioak sortzeko espekulazio bidezko itxaropenak ezabatzeko, hain zuzen. Itxaropen hauek izan dira lurzoruaren sustapenaren oinarriak, zehazki. Horrek ekartzen du lurzoru sailkatzeko teknika erruz aldatzea, baita gaur egun legez lurzoru urbanizagarria zer den aldatzea ere.

Egokitze honek kontuan hartu beharko lituzke udal hirigintzaren plangintzari ondokoak lotzea: etxebizitzaren toki planak eta, hauen ondorioz, alokairu babestuen kupoak.

Indarrean dauden Lurralde Antolamendurako Gidalerroak berraztertu behar dira sakonki. Horretarako, garapen iraunkorraren printzipioak sartzeaz gainera, ezabatu behar da benetako beharren aldean lurzorua eskaintza harrotzeko edo biderkatzeko sortu den faktorea.

Udal Legedian behar diren aurrekontu berme nahikoak arautu behar dira, lurzoruari dagokionez, udalek ondarean duten autonomia bultzatzeko.

Kontuen Euskal Epaitegiak zorrotz eta sakonki kontrolatu behar du udalek duten lurzoru ondareen jarduketa eta dinamizazioa.

Etxebizitza Plan Zuzentzailea berrikusi behar da, legealdi bateko epean alokairuko etxebizitzaren ondare publikoa ematea bermatzeko; benetako beharrak estaltzeaz gainera, kontsumoa eta egiazko ekonomia hertsatzen dituen hipoteken presioa arindu beharko du. Horrek eskatzen du sustapen publikoko baliabide gehienak bideratzea etxebizitza eskuratzeko modu horretara, urtean 10.000 etxebizitza eraikiz, alokairu sozialean emanak

Etxebizitza politika integrala bultzatzeko legezko tresnak garatzea, arlo honetan administrazio publikoen jarduketa batera gauzatzea koordinatu eta bermatzen dutenak.

III

Egiturari dagokionez, legeak Atariko Idazpuru bat du, Xedapen Orokorrak jasotzen dituena. Bertan, honako hauek arautzen dira: helburua eta aplikazio eremua, printzipio orokorrak eta etxebizitza arloan Administrazio Publikoek dituzten eskumenak.

Legearen I. Idazpuruaren xedea da legez egituratzea euskal herritarrek etxebizitza izateko duten eskubidea. Jakina, eskubide hau da Legearen erreferentzia teleologikoa.

II. Idazpuruak agertzen ditu etxebizitzari buruzko politika publikoak, baita hauen planifikatzea eta programatzea ere. Idazpuru berean, ondokoak arautzen dira: Etxebizitzaren Politika Publikoari buruzko Topagunea, Etxebizitzaren Euskal Zerbitzu Publikoaren kontzeptua eta Euskadiko Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorren baliabideak, aipatutako Etxebizitzaren Zerbitzu Publikoari atxikiak (Babes Publikoko Etxebizitzak Esleitzeko Euskal Zerbitzua – Etxebide, Babes Publikoko Etxebizitzen Erregistroa, Jabetza horizontalaren eta hiri errentamenduen arloan bitartekotzako eta adiskidetzeko Zerbitzu Publikoa – Bizilagun). Halaber, II. Idazpuruak arautzen ditu hiri elkartasunaren eta gizarte kohesioaren betebeharrak, eskumena duten Administrazio Publikoei dagozkienak. Argi dago ondokoekin lotuta daudela: etxebizitzaren politika publikoak, etxebizitzaren zerbitzu publikoa eta, garrantzitsuenak, euskal herritarrek etxebizitza izateko duten gizarte eskubidea benetan gauzatzea Azenik, II. Idazpuruak estatistika arloa arautzen du.

Legearen III. Idazpuru osoak lantzen du etxebizitza babestuaren araubide erregimen berariazkoa. Aipatutakoak ondoko hauek hartzen ditu: definizioa, ezaugarriak, motak, edukitzeko eta eskuratzeko erregimenak, esleitzea eta erabiltzea. Halaber, III. Idazpuruak katalogo bat du barne, etxebizitza babestua eskatzen eta erabiltzen duten herritarren eskubide eta betebeharrei buruzkoa.

IV. Idazpuruak arautzen ditu etxebizitzaren birgaitzea bultzatzeko politika publikoak. Ondokoak lantzen ditu bereziki: Birgaitze Areak eta beste bizileku bat emateko erregimena.

V. Idazpuruak agertzen da etxebizitza multzoaren iraunkortasuna, ingurumenari dagokionez, eta arautzen ditu etxebizitzak eraikitzean kalitatea bermatzeko bete behar diren baldintzak eta kontrol neurri publikoak. Halaber, V. Idazpuruak sortu eta arautzen du Etxebizitzaren Kalitateari, Iraunkortasunari eta Berrikuntzari buruzko Kontseilua.

VI. Idazpuruak etxebizitza multzoaren erabilpen antisoziala arautzen du, eta, erabilpen honek dituen bi adierazpen nagusiak arautzeaz gainera, horien aurkako neurriak hartzen ditu: etxebizitza hutsa eta etxebizitzaren neurritz gaineko okupazioa.

VII. Idazpuruak arautzen ditu etxebizitzari dagokionez kontsumitzaileek dituzten bermeak. Etxebizitzari loturik dauden agenteen profesionalizazioan jartzen du arreta berezia. Halaber, etxebizitzari buruzko ondokoak arautzen ditu: publizitatea, eskaintzak, eskualdatzea eta alokairuak.

VIII. Idazpuruak berme juridikoak arautzen ditu, etxebizitza babestuaren multzoaren gizarte erabilpen egokia gauzatzeko ari den ziurtatze aldera. *Inter alia*: Administrazioak lehentasunez eskuratzeko duen eskubidea, maizter-botatze administratiboa alokairu publikoak dauden kasuetan, etxebizitza babestua nahitaez saltzea Administrazioaren alde, nahitaezko desjabetzea, etxebizitza babestuaren multzoa ikuskatzea eta gai berberari buruzko zehapen erregimena.

Beraz, honako hauek ditu Legeak: 8 idazpuru, 184 artikulua, 18 xedapen gehigarri, 3 xedapen iragankor eta azken xedapen bakarra.

ATARIKO IDAZPURUA XEDAPEN OROKORRAK

I. KAPITULUA Helburua eta aplikazio eremua

1. art. Helburua

Espainiako Konstituzioaren 47. artikulua eta Euskadiko Autonomia Erkidegoaren Estatuaren 10.31 artikulua garatuta, Legearen helburua da Euskadiko Autonomia Erkidegoan ondokoak arautzea:

- a) Herritarrek etxebizitza duina eskuratzeko duten eskubidea bermatzea.
- b) Aipatutako eskubidea gauzatzeko Euskal Administrazio Publikoek bultzatu behar dituzten baldintzak. Administrazioek arreta berezia jarriko dute behar bereziak dituzten giza taldeek eskubide hori gozatu ahal izateko.
- c) Etxebizitzaren Euskal Zerbitzu Publikoa zehaztea. Eginkizun aldetik Gizarte Estatuari loturik dago, eta etxebizitza arloan eskumena duten Administrazio Publikoen ardura komuna da.
- d) Ondokoak zehaztea: etxebizitzari buruzko politika publikoak, eta politika hauek garatzeko behar diren programatzeko eta planifikatzeko tresnak.
- e) Babes Publikoko Etxebizitzari buruz Administrazio Publikoek dituzten eskumenak, ahalmenak eta betebeharrak.
- f) Babes Publikoko Etxebizitzari dagokionez, ondoko jarduketei aplikatzen ahal zaien erregimen juridikoa: sustatzea, eskuratzea, eraikitzea, esleitzea, erabiltzea, aprobetxatzea, eskualdatzea eta zaintzea.
- g) Ondokoen antolamendua eta eginkizunak: Babes Publikoko Etxebizitzak Esleitzeko Euskal Zerbitzua – Etxebide, Jabetza horizontalaren eta hiri errentamenduen arloan bitartekotzako eta adiskidetzeko Zerbitzu Publikoa – Bizilagun eta Babes Publikoko Etxebizitzen Erregistroa.
- h) Etxebizitza birgaitzea bultzatzea.

- i)
- j) Babes Publikoko Etxebizitzen multzoa ikuskatzea, legezkotasuna babestea eta lehengoratzeta eta, etxebizitza arloan izandako arau-hausteak direla eta, zehapen erregimena.
- k) Etxebizitzari dagokionez, patologia antisozialen aurkako borroka.
- l) Etxebizitza mota guztiak kontsumitzen dituzten herritarren eskubideak babestea eta higiezinaren merkatuaren gardentasuna.
- m) Etxebizitza multzoaren iraunkortasuna, ingurumenari dagokionez.
- n) Etxebizitzari buruzko estatistika.

2. artikulua.- Aplikazio eremua.

Legearen xedapenak ondokoei aplikatuko zaizkie:

- a) Etxebizitzaren Euskal Zerbitzu Publikoa eta Euskadiko Autonomia Erkidegoan Babes Publikoko Etxebizitzan eskumena duten Administrazio Publikoen politikak.
- b) Babes Publikoko Etxebizitzak Esleitzeko Euskal Zerbitzua – Etxebide, Jabetza horizontalaren eta hiri errentamenduen arloan bitartekotzako eta adiskidetzeko Zerbitzu Publikoa – Bizilagun eta Babes Publikoko Etxebizitzen Erregistroa.
- c) Euskadiko Autonomia Erkidegoaren lurraldean dauden Babes Publikoko Etxebizitzak.
- d) Babes Publikoko Etxebizitzak eraikitzeke erabiltzen diren Euskadiko Autonomia Erkidegoaren lurraldeko lurzorua
- e) Eskumena duten Administrazio Publikoek etxebizitzak sustatzeko ezarritako neurriak, baita erakundearen administrazioaren barnean dagoen beste edozein entitate juridikok ezarritakoak ere.
- f) Edozein motatako jarduketak, pertsona fisikoek zein juridikoek eginak, publikoek zein pribatuek, baldin eta Babes Publikoko Etxebizitza arloan Euskadiko Autonomia Erkidegoan gauzatzen badira.
- g) Higiezinaren merkatuko etxebizitza eta agente guztiak.
- h) Etxebizitzari dagokionez, estatistikoki tratatzen den informazioa.

II. IDAZPURUA PRINTZIO OROKORRAK

3. Artikulua. Printzipio zuzentzaileak.

Ondoko printzipioek arautuko dute etxebizitza arloan aritzen diren Administrazio Publikoen jarduketak:

- a) Gizarteari lotuak
 - Herritarrek etxebizitza duina gozatzeko duten eskubidearen unibertsaltasuna, eraginkortasuna eta berme juridikoa, baita etxebizitzari loturik dauden eskubide konstituzionalena ere.
 - Hiru ikuspegi dagokienez —kantitatea, lurraldea eta mota—, Babes Publikoko Etxebizitzaren eskaintza orekatua lortzea, gizarte-bazterketa —egiturazkoa edo egoeraren arabera— pairatzen duten giza taldeen ardura berezia hartuko duena.
 - Hiri eta herrietako auzoetan eta bizitegi sektoreetan aniztasuna eta kohesio soziala sustatzea, ondoko bi alderdietarako beharrezkoa baita: hirigintza integratuz egokia bermatzeko eta, bestalde, segregazio, bazterkeria edo bereizkeria fenomenoei aurrea hartzeko (gizarte, ekonomia, demografia, kultura, erlijio arrazoiak edo beste edozein motatako arrazoi direla eta).
- b) Konstituzio eta ingurumen arloari lotuak
 - Gaur egun dagoen bizitegien multzoa zaintzea, birgaitzea, eraberritzea edo berriztatzea.

- Energia aurreztea.
 - Etxebizitza multzoaren iraunkortasuna, ingurumenari dagokionez.
- c) Administrazioari lotuak
- Herritarrei zerbitzu eraginkorra eskaintzea, eta objektiboki tutoretza publikoa gehien behar duten giza taldeei lehentasuna eman.
 - Administrazio Publiko guztien arteko lankidetzak eta koordinazioak.
 - Politika publikoen kudeaketaren eta emaitzen programazioa, eraginkortasuna, eragingarritasuna, arintasuna, ardura eta erantzukizuna, eta kontrola.
 - Bitartekoak helburuei egokitzeko ondoko irizpideak kontuan hartzea: ekonomia, nahikortasuna, egokitasuna eta arrazionalizazioa.
 - Administrazio jardura sinplifikatzea eta arrazionalizatzea.
 - Babes Publikoko Etxebizitzak esleitzeko, ondokoak kontuan hartzea: gardentasuna, aukera berdintasuna eta hainbat gizarte talderen bereizte positiboa.
 - Gizarteari dagokionez, Babes Publikoko Etxebizitzaren multzoa arduraz erabiltzea.
 - Babes Publikoko Etxebizitzaren kalitatea.
 - Etxebizitzaren bat erabiltzen duten herritarren eskubideak babestea.
 - Herritarren parte-hartzea Administrazio Publikoaren etxebizitza politikak diseinatu, abiarazi eta ebaluatzerakoan.

III. KAPITULUA ADMINISTRAZIO PUBLIKO ESKUDUNAK

1. ATALA. Euskadiko Autonomia Erkidegoko Administrazioaren eskumenak

4. artikulua. Euskadiko Autonomia Erkidegoko Administrazioaren eskumenak.

Euskadiko Autonomia Erkidegoaren Administrazioari dagokio ondoko eskumenak gauzatzea:

- a) Babes Publikoko Etxebizitzaren arloan arauak emateko ahalmena.
- b) Babes Publikoko Etxebizitzaren modalitateak arautzea, ondoko legeek mugatzen duen lege esparruaren barnean: 2/2006 Legea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoa, Lege hau eta, azkenik, Eusko Legebiltzarrak etorkizunean gauzatu ahal duen lege jarduketak.
- c) Autonomia erkidegoko mailako Babes Publikoko Etxebizitzaren tipologia guztien kalifikazioa, behin-behinekoa zein behin betikoa.
- d) Ondoko bi politikak integratzea: Babes Publikoko Etxebizitzarena eta lurraldea, lurzorua eta ingurumena antolatzea.
- e) Bultzatzea eta sustatzea helburu dituzten autonomia erkidegoko politikak diseinatzea, herritarrek etxebizitza duina eskuratzea ahalbidetzen dutenak.
- f) Etxebizitza arloan gastu publikoa programatzea, eta autonomia erkidegoko ekonomia eta aurrekontu politikarekin integratzea.
- g) Etxebizitza arloari dagokionez, interes orokorrak eta udalez gaindiko interesak eraginkortasunez zaintzea.
- h) Euskadiko Autonomia Erkidegoko Etxebizitza Plan Zuzentzailea onartzea, baita etxebizitza programak behin betiko onartzea ere.
- i) Euskadiko Autonomia Erkidegoko Etxebizitza Plan Zuzentzailea eta etxebizitzaren udal planak koordinatzea.
- j) Babes Publikoko Etxebizitzak Antolatzea Lurraldearen Arloko Plana Euskal Autonomia Erkidegoan.
- k) Etxebizitzaren Udalez gaindiko Planak onartzea.
- l) Gainerako Administrazio Publikoekin lankidetzan aritzea, etxebizitza eskuratzea bultzatzen eta sustatzen duten neurriak eta planak garatzeko.

- m) Erkidegoko Babes Publikoko Etxebizitzaren multzo publikoa kudeatzea eta administratzea. Eusko Jaurlaritzaren partaidetzako sozietateei eman ahalko zaie aipatutako eginkizuna.
- n) Lurzoruaren berezko ondarea eratzea, Babes Publikoko Etxebizitzak eraikitzekoa. Hori guztia edo zati bat Eusko Jaurlaritzaren partaidetzako sozietateei eman ahalko zaie.
- o) Etxebizitza Babestuak sustatzea eta kudeatzea, baita alokairuan emandako zuzkidura biziokiak ere, 2/2006 Legearen, Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoaren, babespean eginda.
- p) Ondokoak arautzea eta zuzentzea: Babes Publikoko Etxebizitzak Esleitzeko Euskal Zerbitzua – Etxebide, Jabetza horizontalaren eta hiri errentamenduen arloan bitartekotzeko eta adiskidetzeko Zerbitzu Publikoa – Bizilagun eta Babes Publikoko Etxebizitzen Erregistroa.
- q) Autonomia Erkidegoko Etxebizitza Babestuen tipologia guztien esleitzea arautzea eta kontrolatzea, baita alokairuan emandako zuzkidura biziokiak ere, 2/2006 Legearen, Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoaren, 17. artikulua babespean egindak.
- r) Edozein udaletan bizi izanda ere, berdintasun printzipioa bermatzeko, herritarrek etxebizitza izateko eskubidea gauzatzeari dagokionez; Etxebizitza Babestuaren tipologia guztiak esleitzeko oinarritzako eta gutxieneko baldintzak arautzea; baita alokairuan emandako zuzkidura biziokiak ere, azken hauek 2/2006 Legearen 17. artikulua, Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoaren, babespean eginda.
- s) Erkidegoko Etxebizitza Babestuen tipologia guztiak erostea, erabiltzea, gozatzea eta eskuratzea kontrolatzea, baita alokairuan emandako zuzkidura biziokiak ere, azken hauek 2/2006 Legearen, Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoaren, 17. artikulua babespean egindak.
- t) Babes Publikoko Etxebizitzari dagokionez, etxebizitzaren polizia izateko eskumena eta zehatzeko ahalmena gauzatzea.
- u) Babes Publikoko Etxebizitzari dagokionez, negozio juridikoen gainean administrazioak esku-hartzeko duen ahalmena gauzatzea. Barne daude, jasotako laguntzen ondorioz, babesa izango duten etxebizitzak eta lotutako eraikuntza elementuak.
- v) Desjabetzeko ahalmena, autonomia erkidegoko edota udaletako etxebizitza planak gauzatzeko aldera, baita etxebizitzaren gizarte funtzioa ez betetzeagatik desjabetzeko legez balioesten diren kasuak ere.
- w) Euskadiko Autonomia Erkidegoari dagokionez, Babes Publikoko Etxebizitzaren gaineko estatistika kudeatzea.
- x) Babes Publikoko Etxebizitzari buruz herritarrei aholkua ematea.
- y) Etxebizitza Libre salerosi, alokatu eta erabiltzeari dagokienez, herritarrei aholkua ematea eta bitartekaritza lana egitea.
- z) Nahitaezko txostena bidaltzea, loteslea ez dena, etxebizitzaren politika publikoari eragiten dieten zerga foru arauak aldatzeko proposamenei buruzkoa. Aipatutako txostena bidaliko zaie foru organo eskudunei eta Zerga-Kideketarako Sailari.
- aa) Etxebizitzari dagokionez, beste Administrazio Publiko batzuei berariaz eman ez zaizkien beste edozein eskumen.

2. ATALA. Toki administrazio publikoen eskumenak

5. artikulua. Udalen eskumenak.

1. Euskadiko Autonomia Erkidegoko udalek ondokoetarako eskumenak dituzte, beren interesak kudeatzeko autonomiaren printzipioaren mende eta Lege honek ezarritako esparruaren barnean, baita berau garatzea xede duen Eusko Jaurlaritzaren araudiaren barnean ere:
 - a) Babes Publikoko Etxebizitzari buruzko berezko politikak ezartzea, herritarrek etxebizitza duina eskuratzea ahalbidetzen dutenak.
 - b) Etxebizitzaren Udal Planak onartzea, Euskadiko Autonomia Erkidegoko Etxebizitza Plan Zuzentzailearen esparruaren barnean.
 - c) Babes Publikoko Etxebizitzari buruzko udal tipologiak arautzea, 2/2006 Legeak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoak, eta Lege honek ezarritako esparruaren barnean.
 - d) Gainerako Euskal Administrazio Publikoekin lankidetzan aritzea, etxebizitza eskuratzeko jarduerak bultzatzeko eta sustatzeko.
 - e) Lurzoruaren berezko ondarea eratzea, Babes Publikoko Etxebizitzak eraikitzea. Hori guztia edo zati bat eman ahalko zaie erakunde administrazioaren barnean dauden beste entitate juridiko batzuei, behar den hitzarmena sinatuta.
 - f) Babes Publikoko Etxebizitzak sustatzea eta kudeatzea, baita alokairuan emandako zuzkidura bizitokiak ere, 2/2006 Legearen, Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoaren, 17. artikulua babespean eginak.
 - g) Lege honen esparruaren eta Eusko Jaurlaritzak garatzeko duen araudiaren barnean, bere politika gauzatzea, Babes Publikoko Etxebizitzak eta alokairuan emandako zuzkidura bizitokiak esleitzeko, Autonomia Erkidegoko 2/2006 Legearen, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoaren, 17. artikulua babespean eginak.
 - h) Babes Publikoko Etxebizitzen multzoa, udal titulartasuna duena, kudeatzea, administratzea eta zaintzea, baita alokairuan emandako zuzkidura bizitokiak ere, Autonomia Erkidegoko 2/2006 Legearen, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoaren, 17. artikulua babespean eginak.
 - i) Babes Publikoko Etxebizitzak bultzatzeko eta sustatzeko finantza neurriak ezartzea beren udal barrutietan.
 - j) Desjabetzeko ahalmena, etxebizitzaren udal planak gauzatzeko.
 - k) Eusko Jaurlaritzan etxebizitza arloan eskumena duen Sailari proposatzea udal barruti bakoitzean egon daitezkeen area degradatuak aitortzeko; birgaitzea bultzatzeko eta sustatzeko neurriak —aipatutako eremuei eta udalerrri bakoitzeko gainerako etxebizitzari onura ekar dakizkiekeenak— eskuratu ahal izateko.
 - l) Udalek erregulatzen dituzten Babes Publikoko Etxebizitzari dagokienez, negozio juridikoen gainean administrazioak esku-hartzeko duen ahalmena gauzatzea. Barne daude, jasotako laguntzen ondorioz, babesa izango duten etxebizitzak eta lotutako eraikuntza elementuak.
 - m) Udalek arautzen dituzten Babes Publikoko Etxebizitzari dagokienez, etxebizitzaren polizia izateko eskumena eta zehatzeko ahalmena gauzatzea.
2. Babes Publikoko Etxebizitzaren arloan, udalek gauzatuko dituzte eraikitzeko jarduerari buruz hirigintza araudiek egokitzen dizkieten eskumenak.
3. Tamainarengatik edo baliabiderik eza direla eta, zailtasunak dituzten udalek, edo etxebizitza arloan beren eskumen guztiak gauzaterik ez duten horiek, administrazioen artean behar den lankidetzara eskatu ahalko diote Euskadiko Autonomia Erkidegoko Administrazioari.

I. IDAZPURUA

ETXEBIZITZA IZATEKO ESKUBIDEA

6. artikulua. Herritarrek etxebizitza duina eskuratzeko duten eskubidea.

1. Euskadiko herritarrek Euskal Administrazio Publikoari exijitzeko eskubidea dute, etxebizitza duina eskuratzeko eskubidea zuzenki asetzeko.
2. EAEn bizi diren herritar adindun edo emantzipatu guztiek beren beharretara egokitzen den etxebizitza duin bat eskuratzeko eskubidea dute. Etxebizitza izateko beharra egiaztatzen badute, behar hori asetzeko eskatu ahal diote Etxebizitzaren Euskal Zerbitzu Publikoari.
3. Etxebizitzaren Euskal Zerbitzu Publikoaren garapenari dagokionez, EAeko Administrazio Publiko guztiak erantzunkideak dira, eta bideratu beharko dituzte etxebizitza duina eskuratzeko eskubidea gozatzea bermatzen duten politikak, eta, horien artean, Lege honek arautzen dituenak bereziki.
4. Aipatutako politikek herritarrek etxebizitza izateko beharrak ase beharko dituzte osorik, 2012ko urtarrilaren bata baino lehen. Hori gauzatzeko, alokairuko etxebizitza bat emanen zaie, ondoko mekanismoetariko baten bitartez, gutxienez:
 - a. Alokairuko zuzkidura bizi bati eskuratuta.
 - b. Babes Publikoko Etxebizitza bat alokairuan eskuratuta.
 - c. Etxebizitza hutsak alokairu babestura bideratzea xede duen etxebizitza programa publiko batean sartuta.
 - d. Etxebizitza libre baten alokairua diruz lagunduta, araudiek zehazten dituzten gizarte eta ekonomia baldintzekin bat, baldin eta, etxebizitza arloko baliabide publikoen multzoa erabilita, etxebizitzaren benetako beharra asetzeko ezinezkoa bada.
5. Aurreko kasu guztietan, herritarrek ordaintzen duen alokairua ezin izango da bere diru sarreraren %30 baino handiagoa izan, aipatu diru sarrerak araudiek xedatzen duten bezala kalkulaturik, eta haiei oinarritzeko errentaren zenbatekoaren kopuru baliokidea kenduta.
6. 2012tik aurrera, herritarrek, ezin badu etxebizitzarik benetan eskuratu arestian aipatutako baldintzetan, epailearen aurrean exijitu ahal du eskubide hau.
7. Ondoko bi kasuetan etxebizitza beharra ase beharko da testu honetako Lege hau indarrean sartzen denetik, aurreko atalean aipatzen den lau urteko epeak eraginik izan gabe: Etxebizitza Emate Osagarriaren Legearen eragina jaso duten herritarren kasuan eta etxebizitza beharra egiaztatzen duten legez eraturiko elkarten kasuan, baldin eta elkarte hauen helburua bada herritar guztiendako edo pobrezia edo gizarte bazterketak jotako gizarte talde zehatzendako etxebizitza eskubidea sustatzea

II. IDAZPURUA

ETXEBIZITZARI BURUZKO POLITIKA PUBLIKOAK

I. KAPITULUA

ETXEBIZITZARI BURUZKO POLITIKA PUBLIKOAK PLANIFIKATZEA ETA PROGRAMATZEA

7. artikulua. Kontzeptua

1. Etxebizitza planifikatzeak eta programatzeak helburua dute Administrazio Publikoek herritarren etxebizitza beharrei eman beharreko erantzuna antolatzea.
2. Herritarren parte-hartzea izango da etxebizitza buruzko politika publikoak planifikatzeko eta programatzeko funtsezko osagarrietariko bat

8. artikulua. Etxebizitza planifikatzeko eta programatzeko tresnak

1. Etxebizitza planifikatzeko eta programatzeko tresnek zehaztu behar dute, dagokien eremuan, Lege honen helburua eta arautzen duten printzipioak nola aplikatu, ondokoen bidez: zuzentarauak, denbora baterako helburuak, proposamen operatiboak, kontrol adierazleak, iraunkortasun atalaseak, aholkuak eta zuzenean aplikatzeko arauak.
2. Etxebizitza planifikatzeko eta programatzeko tresnak, Lege honek xedatuak, honako hauek dira:
 - a) Euskadiko Autonomia Erkidegoko Etxebizitza Plan Zuzentzailea.
 - b) 4/1990 Legearen, Euskadiko Lurralde Antolamenduari buruzkoaren, 16. artikulua xedatutakoa garatuta, Etxebizitza Sustapenerako Lurzoria Antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana Euskal Autonomia Erkidegoan.
 - c) Udalez gaindiko Etxebizitza Programak
 - d) Etxebizitzaren Toki Planak.

9. artikulua. Euskadiko Autonomia Erkidegoko Etxebizitza Plan Zuzentzailea.

1. Euskadiko Autonomia Erkidegoko Etxebizitza Plan Zuzentzailea da etxebizitza politiken estrategia planifikatzeko tresna. Urteetan zehar garatzen da, eta EAEko Administrazio Publiko guztiendako loteslea da. Etxebizitza politika planifikatzeko tresnak Etxebizitza Plan Zuzentzailean ezarritako estrategia eta helburuen mende daude (etxebizitzaren toki planak, tokiz gaindiko programak, Etxebizitza Sustapenerako Lurzoria Antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana EAEn...).
2. Etxebizitza Plan Zuzentzaileak ondokoak izan behar ditu gutxienez:
 - a. Demografiari eta etxebizitza beharrei buruzko aurreikuspenak, etxebizitza eskuratzeko zailtasunak edo etxebizitza egoera kaskarrean dituen biztanleria segmentuak zein diren zehaztuta.
 - b. Gizarte politketara bideratzen den mota guztietako etxebizitzaren eskaintza-gaitasuna aztertzea.
 - c. Babes Publikoko Etxebizitzak eskaintzeko gaitasuna aztertzea, baita alokairuan

- emandako zuzkidura bititokiak eskaintzekoa ere, 2/2006 Legearen, Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoaren, 17. artikulua babespain eginak.
- d. Euskadiko Autonomia Erkidegoko etxebizitza politika publikoei buruzko ardatz estrategikoak, honako hauek bereziki nabarmenduta: alokairu publikoko politikak, birgaitzea, hutsik dauden etxebizitzak mugitzea eta hirigintzaren eta bizitegien iraunkortasuna.
 - e. Etxebizitza Plan Zuzentzailearen finantzatze publiko eta pribaturako konpromisoak.
 - f. Planaren zabaltzea zertan den eta hori ebaluatzeko mekanismoak eta kudeaketari buruzko kalitate adierazleak ezartzea.
3. Euskadiko Autonomia Erkidegoko Etxebizitza Plan Zuzentzailea onartuko da Gobernu Kontseiluak Euskadiko Hirigintza eta Etxebizitzarako Topaguneari jakinarazi ondoren.
 4. Plana gauzatzean, herritarrek eta toki entitateek parte hartuko dute, horri lotutako interes publiko zein pribatuak ezagutzeko eta neurtzeko xedez.
 5. Etxebizitza Plan Zuzentzaileak koherentea izan beharko du Lege honen helburuarekin eta berau arautzen duten printzipioekin.

10. artikulua. Etxebizitzen Sustapen Publikorako Lurzorua Antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana Euskal Autonomia Erkidegoan

1. Euskal Autonomia Erkidegoan Etxebizitzen Sustapen Publikorako Lurzorua Antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana da Euskadiko lurralde osoan Lege honek aurreikusten dituen politikak aplikatzeko esparru orientatzailea. Halaber, Lurralde Antolamendurako Gidalerroen eta Lurraldearen Arloko Plan Partzialen aurreikuspenak garatzen ditu, planak bete daitezzen errazteko, eta egokitasun maila justifikatzen du berriaz.
2. Euskal Autonomia Erkidegoan Etxebizitzen Sustapen Publikorako Lurzorua Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planak izan behar du etxebizitza arloan dauden beharren, defizitaren eta desoreken balioespen bat. Ildo horri jarraikiz, Etxebizitzen Sustapen Publikorako Lurzorua Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planak ondoko analisiak hartuko ditu:
 - a. Sortutako bizitegi-zoruaren kuantifikazioa, garapen berrietan erabil daitekeen horrena.
 - b. Gaur egun dauden Babes Publikoko Etxebizitzen kuantifikazioa, beren tipologia identifikatu, eskuratzeko erregimena eta lurraldean non dauden zehaztu.
 - c. Etxebizitzari buruzko demografia datu oinarritzkoak analizatzea, giza talde ahulei dagozkienak, bereziki.
 - d. Eraiki diren etxebizitzen multzoaren egoerari buruzko datuen analisia, baita multzo hau mantentzeko, hobetzeko edo ordezkatzeko beharrena ere. Infraetxeen egoerak eta prozesuak arreta bereziz aztertuko dira.
 - e. Etxebizitzari dagokionez, Eusko Jaurlaritzak eta gainerako Administrazio Publiko eskudunek politikak eta estrategiak eta beren emaitzak analizatuko dituzte.
3. Aipatutako analisiari dagokionez, Euskal Autonomia Erkidegoan Etxebizitzen Sustapen Publikorako Lurzorua Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planak honako aurreikuspen hauek hartuko ditu, besteak beste:
 - a. Babes Publikoko Etxebizitzaren beharra finkatu hurrengo 16 urterako.
 - b. Zuzkidura bititokiaren beharrak zehaztea epe bererako.

- c. Ondokoak finkatzea: alde batetik, aipatutako etxebizitzak eta bizitokiak kokatzeko irizpideak, eta, bestalde, udal plangintzak kontuan hartu behar dituen parametroak eta estrategiak xede horretarako, lurzorua badagoela ziurtatze aldera.
 - d. Behar diren inbertsioak programatzea eta ekonomia-finantza ikerketa bat egitea, proposatutako esku-hartzeen bideragarritasuna adierazi eta aztertzen duena.
 - e. Irizpideak zehaztea, plana aplikatzeko jarraipena egiteko, baita plana aldatzeko eta berrikusteko ere.
4. Etxebizitzen Sustapen Publikorako Lurzorua Antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana egiteko prozeduran ondokoek parte hartuko dute, tramitatzeko bere izapidetzetik eratorritako parte hartzeari kalterik egin gabe: planari lotutako eskumenak dituzten Eusko Jaurlaritzako gainerako Sailak, herritarrak, toki entitateak eta, zehazkiago, Autonomia Erkidegoko Lurzorurako eta Hirigintzarako Topagunea. Aipatutakoa egingo da lotutako interes publikoak zein pribatuak ezagutzeko eta neurtzeko.

11. artikulua. Udalez gaindiko Etxebizitza Programak

1. Etxebizitza arloan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako Sailak programatu ditzake bizitegi-zoruari eta etxebizitzari dagozkien jarduketak, tokiz gaindiko interesei eragiten dietenak. Programatzea xede duten operazioak aldi jakin baterako aurreikusi behar dira, eta, ahal den guztietan, hitzarmenak sinatuko dira behar diren toki entitateekin.
2. Euskadiko Autonomia Erkidegoko Administrazioak, sozietate publikoen eta/edo partaidetzako sozietateen bidez, lursailak eros ditzake edozein lurzoru motatan, lurzoru eta etxebizitza ondare publikorako erreserbak eratzeko xedez, betiere hirigintza legediak arautzen duenarekin bat.
3. Artikulu honek aurreikusten dituen jarduketak gauzatuko dira eragina jasoko duten udalerriekin batera.

12. artikulua. Etxebizitzaren Toki Planak

1. Etxebizitza politikari dagokionez, Etxebizitzaren Toki Planek zehazten dituzte udalen politikak eta konpromisoak.
2. Honako hauek onartu behar dituzte Etxebizitzaren Toki Planak: 2.000 biztanletik gorako udalek eta, hiri lurzoruko gune jarraituak dituzten udalek, baldin eta 2.000 biztanle baino gehiago badituzte.
3. Etxebizitzaren Toki Planek ondokoak izan behar dituzte gutxienez:
 - a) Demografiari eta etxebizitza beharrari buruzko aurreikuspenak udalean. Identifikatu beharko dituzte etxebizitza eskuratzeko edo aldatzeko zailtasunak dituzten biztanleriaren segmentuak.
 - b) Babes Publikoko Etxebizitzak eskaintzeko Udalek duten gaitasuna aztertzea, baita alokairuan emandako zuzkidura bizitokiak ematekoa ere, 2/2006 Legearen, Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoaren, 17. artikulua babespean eginda. Halaber, ondokoak zehaztu beharko dira: kantitatea, modalitateak, eskuratzeko erregimena eta ekimen publikoa edo pribatua.
 - c) Etxebizitzaren udal politiken ardatz estrategikoak. Ondokoak kontuan hartuko

dira bereziki: alokairu publikoko politikak, birgaitzea, hutsik dauden etxebizitzak mugitzea eta hirigintzaren eta bizitegien iraunkortasuna.

- d) Alokairu babestuari eta libreari dagokionez, udalean etxebizitzak eskaintzeko betebeharrak nola bete behar diren, Lege honen 23. eta 30. artikuluek araututakoa betetze aldera.
 - e) Etxebizitzaren Toki Planaren finantzatze publiko eta pribaturako konpromisoak.
 - f) Planaren zabaltzea zertan den jakiteko eta hori ebaluatzeko mekanismoak, eta kudeaketari buruzko kalitate erakusleak ezartzea.
4. Etxebizitzaren Toki Planak izapidetzeak eta onartzeak bat egingo dute Toki Korporazioek funtzionatzeko eta ebazteko duten erregimenari buruz Toki Araubidearen gaineko legediak xedatzen duenarekin.
- a) Arestian aipatutakoaz gainera, izapidetzeak honako hauek jaso beharko ditu: jendaurrean jartzeko epe bat; herritarrek parte hartzeko programa bat garatzea; 20.000 biztanletik gorako udalen kasuan, Udal Plangintzarako Kontseilu Aholkulariaren txostena —2/2006 Legearen, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoaren, 109. artikulua araututakoa—; eta Euskadiko Hirigintza eta Etxebizitzarako Topagunearen txostena, baldin eta kasu honetan udalek 3.000 biztanle baino gehiago badute.
 - b) Kasu guztietan, Udalaren osoko bilkurak onartu beharko du.
5. Etxebizitzaren Toki Planek bat etorri beharko dute honako hauekin: Lege honen helburuarekin eta printzipio zuzentzaileekin eta Euskadiko Autonomia Erkidegoko Etxebizitza Plan Zuzentzailearen ardatz estrategikoekin (Lege honen 9.2. d) artikulua aipatzen dituenak).

II. KAPITULUA EUSKADIKO HIRIGINTZA ETA ETXEBIZITZARAKO TOPAGUNEA

13. Artikulua. Euskadiko Hirigintza eta Etxebizitzarako Topagunea

1. Lege honen ondorioetarako, Euskadiko Hirigintza eta Etxebizitzarako Topagunea da ondokoen erakunde aholkularia, etxebizitza arloari dagokionez: Eusko Jaurlaritza, Udalak, Foru Aldundiak eta herritarrak. Topagunea eratu zen 2/2006 Legearen, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoaren, 11. Xedapen Gehigarriaren bidez.
2. Eusko Jaurlaritzan etxebizitza arloan eskumenak dituen Sailari atxikita dago, eta ondoko eginkizunak dagozkie:
 - a) Eusko Jaurlaritzaren eta udalen etxebizitza planen berri izatea, udal hauek 3.000 biztanle baino gehiago badituzte.
 - b) Eusko Jaurlaritzari eta udalei etxebizitza arloari buruz egoki jotzen dituen proposamenak egitea.
 - c) Txostenak eta irizpenak egitea ondokoek hala eskatzen badiote: etxebizitza arloan eskumenak dituen Eusko Jaurlaritzako sailburuak, alkateak, udal taldeek —3.000 biztanle baino gehiago badituzte— eta Topaguneko gainerako kideek.
 - d) etxebizitzari buruzko indarreko legediak egokitzen dizkion beste edozein eginkizun.
3. Euskadiko Hirigintza eta Etxebizitzarako Topagunearen osaketa erregelamendu bidez zehaztuko da. Topagunean ondokoek izan behar dute ordezkaritza: etxebizitza arloan eskumenak dituen Eusko Jaurlaritzako Sailak, Foru Aldundiek eta Udalek, gazteek,

kontsumitzaileek, eta etxebizitzaren sektoreari atxikitako hainbat taldek (profesionalak, gizarte taldeak, sindikatuak, ekologistak eta enpresariak).

4. Euskadiko Hirigintza eta Etxebizitzarako Topaguneko lehendakaria da etxebizitza arloan eskumenak dituen Eusko Jaurlaritzako sailburua.
5. Gizarte ordezkariaren batek hala eskatuta, hirugarren independenteek egindako txostenak eta azterketak eskatu ahalko dira.
6. Etxebizitza Plan Zuzentzailea zehazteko, Topaguneak hainbat prozesu garatuko ditu, herritarrek informazioa jaso eta parte har dezaten.

III. KAPITULUA ETXEBIZITZAREN EUSKAL ZERBITZU PUBLIKOA

14. artikulua. Etxebizitzaren Euskal Zerbitzu Publikoa

1. Ondokoek osatzen dute Etxebizitzaren Euskal Zerbitzu Publikoa: alde batetik, Lege honen helburuaren eta printzipio zuzentzaileen mende dauden Euskal Administrazio Publikoen politikak eta, bestalde, funtzionalki hauei lotutako giza eta material baliabideak
2. Besteak beste, ondokoek osatzen dute Etxebizitzaren Euskal Zerbitzu Publikoa:
 - a) Etxebizitza arloan eskumenak dituen Eusko Jaurlaritzako Saila.
 - b) Babes Publikoko Etxebizitzak Esleitzeko Euskal Zerbitzua – Etxebide, Jabetza horizontalaren eta hiri errentamenduen arloan bitartekotzako eta adiskidetzeko Zerbitzu Publikoa – Bizilagun eta Babes Publikoko Etxebizitzen Erregistroa.
 - c) Eusko Jaurlaritzako sozietate publikoak zein partaidetzako sozietateak, ondokoetan aritzen direnak: etxebizitza, lurzorua, alokairua, birgaitzea, hutsik dauden etxebizitzak mugitzea edo gai hauetan interes publikoko bestelako xedeak.
 - d) Euskal udaletako etxebizitza, hirigintza edo antzeko zerbitzuak.
 - e) Udal sozietate publikoak zein partaidetzako sozietateak, ondokoetan aritzen direnak: etxebizitza, lurzorua, alokairua, birgaitzea, hutsik dauden etxebizitzak mugitzea edo gai hauetan interes publikoko bestelako xedeak.
 - f) Zerbitzuak edo pertsona juridiko publikoak zein pribatuak, artikulua honetan agertzen diren horien eginkizunak etorkizunean ordezkatu edo aitzinatuko dituztenak.

15. artikulua. Funtzionamendua

Funtzionalki, Etxebizitzaren Euskal Zerbitzu Publikoaren baliabide guztiak atxikita daude Lege honen helburuak eta printzipio zuzentzaileak lortzeari.

16. artikulua. Lankidetzak

Eusko Jaurlaritzak eta euskal udalek lankidetzan aritu beharko dute Etxebizitzaren Euskal Zerbitzu Publikoa kudeatzeko lanetan, lege honen helburuak eta printzipio zuzentzaileak gauzatzeko, hiri elkartasunari eta gizarte kohesioari dagozkien gai guztietan bereziki.

IV. KAPITULUA

EUSKADIKO AUTONOMIA ERKIDEGOKO ADMINISTRAZIO OROKORRAREN BALIABIDEAK, ETXEBIZITZAREN ZERBITZU PUBLIKOARI ATXIKIAK

1. atala: PRINTZIO OROKORRAK

17. artikulua.

Euskadiko Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrak ondoko baliabideak atxiki dizkio Etxebizitzaren Euskal Zerbitzu Publikoari:

- a) Etxebizitza arloan eskumenak dituen Eusko Jaurlaritzako Sailaren baliabideak.
- b) Etxebizitza arloan eskumenak dituen Eusko Jaurlaritzako Sailari atxikitako sozietate publikoak zein partaidetzako sozietateak.

2. atala:

BABES PUBLIKOKO ETXEBIZITZAK ESLEITZEKO EUSKAL ZERBITZUA – ETXEBIDE

18. artikulua. Babes Publikoko Etxebizitzak Esleitzeko Euskal Zerbitzua — Etxebide

1. Zerbitzu honen helburua da euskal herritarrek egiten dituzten eskaerak jasotzea, Babes Publikoko Etxebizitzari dagokionez.
2. Erregelamendu bidez, Eusko Jaurlaritzak zehaztuko ditu behar diren arauak Babes Publikoko Etxebizitzak Esleitzeko Euskal Zerbitzua – Etxebide antolatze eta funtzionatzeko.

19. artikulua. Sartzeko baldintzak

1. Pertsona fisikoak edo bizikidetz-unitateak ondoko baldintzak bete beharko ditu Babes Publikoko Etxebizitzak Esleitzeko Euskal Zerbitzua – Etxebiden sartzeko:
 - a) Babes Publikoko Etxebizitzaren esleipena jasoko dutenen batek edo bestek Euskadiko Autonomia Erkidegoko udal batean bizi direla behar bezala egiaztatu beharko dute, Zuzenbidean onartutako baliabideen bidez.
 - b) Izena emateko eskaera aurkeztean, bizikidetz-unitateko kide guzti-guztiek ez dute etxebizitza baten jabetza, jabetza soila, azalera eskubidea edo usufruktua izan behar.
2. Erregelamendu bidez, Eusko Jaurlaritzak garatu ahalko ditu Babes Publikoko Etxebizitzak Esleitzeko Euskal Zerbitzua – Etxebiden sartzeko betebeharrak betetzeko baldintzak.

20. artikulua. Unibertsaltasun printzipioa Babes Publikoko Etxebizitzaren Eskatzaileen Erregistroan - Etxebiden sartzeko

1. Herritarrak Babes Publikoko Etxebizitzak Esleitzeko Euskal Zerbitzua – Etxebiden eskatzaile gisa izena ematen badu —betiere gainerako baldintzak betetzen baditu—, eskubidea izango du Babes Publikoko Etxebizitzak esleitzeko prozesu guztietan parte hartzeko, baita etxebizitza arloan beste edozein prestazio publiko izateko eskubidea ere. Berdin da, ondorio horietarako, etxebizitzak, zerbitzuak edo prestazioak Eusko Jaurlaritzak, udalek, sustatzaile pribatuek edo beste edozein agentek sustatutakoak badira.
2. Babes Publikoko Etxebizitza esleitzeko prozedura batean inor ezin izango da behartu beste edozein erregistro publiko zein pribatutan izena ematera, baldin eta Babes Publikoko Etxebizitzak Esleitzeko Euskal Zerbitzua – Etxebiden izena eman badu.

3. Izen-ematea eskatzen duen herritar orok ondoko biak adierazi beharko dituzte: beren nortasuna eta eskatu dituzten zerbitzu eta prestazio publikoen izaeraren ezaugarriak, ahalik eta osoena, Administrazio Publikoak aipatutako eskakizunez behar bezala ardura daitezen.

3. atala: BABES PUBLIKOKO ETXEBIZITZEN ERREGISTROA

21. artikulua. Babes Publikoko Etxebizitzen Erregistroa

1. Ondokoak dira erregistro honen helburuak:
 - a. Bertan sartzea Babes Publikoko Etxebizitza eta zuzkidura bizitoki guztiak, baita beren titularrak eta erregelamendu bidez zehazten diren bestelako gorabehera guztiak ere.
 - b. Babes Publikoko Etxebizitzaren multzoari dagokionez, osorik mantentzeko, erabilpena kontrolatzeko, ikuskatzeko, eta zigortzeko eta besterentzeko duen ahalmena bermatzea.
2. Aurreko paragrafoan aipatutako helburuak bermatze aldera:
 - a. Eusko Jaurlaritzak berak zuzenki edo bere partaidetzako sozietateek eta sustatzaile pribatuek sustatutako Babes Publikoko Etxebizitza eta zuzkidura bizitoki guztiak inskribatuko ditu.
 - b. Nahitaez, udalek Babes Publikoko Etxebizitzen Erregistroan inskribatuko dituzte udalek araututako modalitateen babesean sustatzen dituzten Babes Publikoko Etxebizitza guztiak. Betebehar bera izango dute udalarenak diren zuzkidura bizitokien kasuan.
3. Erregelamendu bidez, Eusko Jaurlaritzak zehaztuko ditu Babes Publikoko Etxebizitzen Erregistroa antolatzeko eta funtzionatzeko arauak.

4. atala: JABETZA HORIZONTALAREN ETA HIRI ERRENTAMENDUEN ARLOAN BITARTEKOTZAKO ETA ADISKIDETZEKO ZERBITZU PUBLIKOA – BIZILAGUN

22. artikulua. Jabetza horizontalaren eta hiri errentamenduen arloan bitartekotzako eta adiskidetzeko Zerbitzu Publikoa – Bizilagun

1. Ondokoak dira Zerbitzu honen helburuak:
 - a. Etxebizitza Libreko hiri errentamenduaren eta jabetza horizontalaren arloko gatazkak direla eta, bitartekaritza eta partikularren arteko adiskidetzeta.
 - b. Etxebizitza Libreka salerosi, alokatu eta erabiltzeari dagokienez, herritarrei aholkua eta bitartekaritza ematea.
 - c. Birgaitzeari ematen zaizkion laguntza publikoak eta etxebizitzaren arloko Sail eskudunak ematen dituen antzeko laguntzak kudeatzea, baita herritarrei hauen gaineko informazioa ematea ere.
2. Erregelamendu bidez, Eusko Jaurlaritzak zehaztuko ditu Jabetza horizontalaren eta hiri errentamenduen arloan bitartekotzako eta adiskidetzeko Zerbitzu Publikoa – Bizilagun zerbitzua antolatzeko arauak eta funtzionamendua.

V. KAPITULUA

HIRI ELKARTASUNA ETA GIZARTE KOHESIOA

23. artikulua. Gizarte kohesioaren helburua

1. Lege honen ondorioetarako, gizarte kohesiotzat hartuko da euskal gizartearen zerbitzuan etengabe dagoen alokairu publikoko etxebizitzaren multzoa, herritar guztiek etxebizitza izateko duten konstituzio eskubidea asetzeko moduko funts nahikoa eta egokia izango duena.
2. Era berean, gizarte kohesiotzat hartuko da Babes Publikoko Etxebizitzak eraikitze eta esleitzeko baldintzen multzoa, espazio bereiztea saihestuko duten horiena. Horrek ekarri behar du, gainera, bizitegitarako erabilera eta bestelako hirigintza erabilerak nahastea, bai hirigintza garapen berrietan, bai hirigintza berriztatze prozesuetan. Halaber, etxebizitza herrigune batean kokatuta baldin badago, gizarte kohesioeko baldintza da ingurune urbanizatua, iritsi-erraza eta hornitua izatea, lurralde eta hirigintza legedian eta plangintzan ezarritako edukiekin eta baldintzekin bat. Ildo beretik, aipatutako inguruneak ahalbidetu behar ditu mugikortasuna, gizarte eta lan harremanak eta oinarritzko zerbitzuak erabili ahal izatea, konstituzio eta estatutuko gainerako eskubideen eraginkortasuna bermatzeko xedez.
3. Euskadiko Autonomia Erkidegoko lurralde osoan etxebizitza duina eskuratzeko eskubidea gauzatzeko:
 - a. Lau urteko epean, etxebizitza arloan eskumenak dituzten euskal Administrazio Publikoen multzoak izan beharko ditu, gutxienez, 40.000 etxebizitza eta alokairu babestuko erregimeneko bizitoki.
 - b. Zortzi urteko epean, 3.000 biztanletik goitik dituzten udalerriek gutxienezko multzo bat eduki eta mantendu beharko dute etxebizitza babestuak alokatzeko. Multzoak izan beharko du, gutxienez, aipatutako udalerrian dauden etxebizitzaren %10, udal bakoitzaren egoera kontuan hartuta eta erregelamendu bidez ezartzen den egutegiarekin bat.
4. Artikulu honek xedatzen dituen ondorioetarako, alokairu erregimeneko etxebizitza babestutzat jotzen dira ondokoetan daudenak: babesteko edozein modalitatearen mende —Lege honek xedatzen dituenak—, sektorea arautzen duen legedian eta legedi hau garatzeko dauden xedapenetan, baldin eta etxebizitza plangintzetan eta programetan agertzen badira.

24. artikulua. Erakundeen arteko lankidetzaren eta gizarte kohesioa

1. Erakunde publiko guztiak lankidetzan arituko dira beren politikak gauzatzeko, eta behar diren jarduketak adostuko dituzte gizarte kohesioaren helburua lortzeko.
2. Erakunde publiko guztiek elkarrekin dute gizarte kohesiorako helburua betetzeko ardura, udalek Etxebizitzaren Udal Plangintzak egiteko duten betebeharrari eta alokairuko etxebizitzaren gutxienezko eskaintzaren aurreikuspenari kalterik egin gabe.

25. artikulua. Etxebizitzaren Udal Planak eta Gizarte kohesioa

1. Etxebizitzaren Udal Planen helburua da, besteak beste, zehaztea udal bakoitzean alokairu babestuko eta libreko etxebizitzaren eskaintzari dagozkion betebeharrak nola bete behar diren.
2. Etxebizitzaren Udal Planek aurreikusi eta bermatu beharko dute beren udaletan plangintza orokor bakoitzaren babesean eraikitako Babes Publikoko

Etxebizitzen —plangintza orokor bakoitzaren babespean daudenak— %50 eskain daitezten alokairu babestuaren erregimenean eta etengabe. Alokairu etengabeko baldintza adieraziko da kalifikazio ekitaldian, eta Jabetza-erregistroan sartu ahalko da.

3. Halaber, etxebizitzaren Udal Planek aurreikusi eta bermatu beharko dute beren udaletan plangintza orokor bakoitzaren babesean eraikitako Etxebizitza Librean —plangintza orokor bakoitzaren babespean daudenak— %15 eskain daitezten alokairu babestuaren erregimenean eta etengabe. Alokairu etengabeko baldintza adieraziko da lizentzia emateko ekitaldian, eta Jabetza-erregistroan sartu ahalko da.
4. Artikulu honek adierazten dituen betebeharrak gauzatu ahalko dira udal barruti osoan, eta Etxebizitzaren Udal Planetan ezartzen diren moduan eta epeetan, Lege honek xedatutakoari kalterik egin gabe.

26. artikulua. Zuzkidura bizitokiak eta Gizarte Kohesioa

Plangintza orokorrean, zuzkidura bizitokiaren aurreikuspenak ezin izango du konpentsatu artikulu honek xedatzen dituen betebeharrak.

27. artikulua. Etxebizitzaren Udal Planak formulatzea eta izapidetzea

1. Etxebizitzaren Udal Planak egon behar du nahitaez udal plan orokor guztietan, baldin eta hirigintza legediak udal hauek behartzen baditu Babes Publikoko Etxebizitzari buruzko estandarrak eta gutxieneko zenbatekoak aplikatzera.
2. Alde batetik, Etxebizitzaren Udal Planak formulatzeak, izapidetzeak eta onartzeak jarraitu beharreko izapideak eta epeak, eta, bestalde, plangintza orokorraren tresnarenak —barne hartzen dituena— berdinak izango dira.
3. Egitera behartuta dauden udalek egin beharko dute alokairu babestuko eta libreko etxebizitzaren multzoa osatzen duten etxebizitzaren errolda, ezartzen den metodologiari jarraikiz. Errolda honek eguneratuta egon beharko du etengabe, gizarte kohesioaren helburua betetzen ote den egiaztatu ahal izateko.

28. artikulua. Hiri Elkartasunaren helburua

1. Lege honen ondorioetarako, hiri elkartasuna izango da erakunde publiko guztiek elkarri laguntza eta baliabideak ematea, gizarte kohesioaren helburuak lortzeko.
2. Udalek Eusko Jaurlaritzarekin edo bere sozietate publikoekin edo partaidetzako sozietateekin hitzarmenak sinatu ahalko dituzte Babes Publikoko alokairuko Etxebizitzaren udal multzo osoa edo zati bat kudeatzeko. Lege honek zehaztutakoak dira horiek.

29. artikulua. Lurzoruaren Ondare Publikoak eta Hiri Elkartasuna

1. Hiri elkartasuna aplikatzeko betebeharra dela eta, Foru Aldundiek eta Eusko Jaurlaritzak beren bizitegi-lurzoru ondarea erabiliko dute beren Etxebizitzaren Udal Planen aurreikuspenak betetzeko, gizarte kohesioaren helburuak betetzeari dagokionez bereziki.
2. Lurzoruaren Udal Ondarearen zati den bizitegi-lurzorua erabiliko da ondoko bi hauek betetzeko: gizarte kohesioaren helburua eta Etxebizitzaren beren Udal Planak.

30. Artikulua. Hiri Elkartasunerako eta Gizarte Kohesiorako Fondoa

1. Eusko Jaurlaritzak Hiri Elkartasunerako ekonomia Fondo bat sortuko du berariaz. Etxebizitza arloan eskumenak dituen Sailak kudeatuko du. Fondoaren helburua izango da udalei laguntzea, baldin eta 23. artikuluan zehaztutako helburuak betetzeko zailtasun bereziak dituztela egiaztatzen badute.
2. Hiri Elkartasunerako Fondoa eratzeko erabiliko diren baliabideak izango dira etxebizitza arloan eskumenak dituen Eusko Jaurlaritzako Sailak bere aurrekontuetatik hornitzea erabakiko dituenak.
3. Halaber, Fondoa eratuko dute Lege honek 168., 169. eta 170. artikuluetan xedatutako zehapenek sortzen dituzten kantitateek.

VI. KAPITULUA ETXEBIZITZARI BURUZKO ESTADISTIKA

31. artikulua. Eskumena

1. Etxebizitza arloan eskumenak dituen Eusko Jaurlaritzako Sail eskudunaren estatistika organoa da etxebizitzari buruzko bere estatistikak egiteko —Euskal Estatistika Planean eta EUSTATen Urteko Estatistika Programetan ez daudenak—, baita Sailaren Estatistika Plana egiteko ere.
2. 4/1986 Legearen, Euskadiko Autonomia Erkidegoko Estatistikari buruzkoaren, 33. artikuluan xedatutako eskumenen ondorioetarako, eskumenak dituen Sailaren estatistika organoak eskatu ahalko dizkie udalei, sustatzaile pribatuei eta Etxebizitza Babestuaren merkatuko gainerako agenteei egoki jotzen dituen datuak etxebizitzari buruzko estatistikak egiteko.
3. Udalek, sustatzaile pribatuek eta Babes Publikoko Etxebizitzako gainerako agenteek aipatutako informazio estatistikoa nahitaez eman behar diete etxebizitza arloan eskumenak dituen Eusko Jaurlaritzako Sailari.
4. Aipatutako araua urratuz gero, 4/1986 Legearen, Euskadiko Autonomia Erkidegoko Estatistikari buruzkoaren, 24. eta 25. artikuluek xedatutako zehapen erregimena aplikatu ahalko zaie.

32. artikulua. Xedea

1. Etxebizitza arloan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako Sailak egindako estatistiken helburu nagusia izango da Euskadiko Autonomia Erkidegoko etxebizitzaren multzo babestua nolakoa den zehaztea, baita aipatutako multzoa erabiltzen duten herritarren ezaugarriak ere.
2. Halaber, etxebizitza arloan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako Sailak estatistikak egingo ditu etxebizitza orokorren multzoa eta merkatua nolakoak diren jakiteko, Babes Publikoko Etxebizitzara mugatu gabe.
3. Estatistika informazio hori guztia egongo da Administrazio Publikoen eta etxebizitzaren merkatuko agenteen zerbitzuan, erabakiak har ditzaten laguntzeko, etxebizitzari buruzko politika publikoaren gaitan eta etxebizitzaren merkatuaren gaitan, hurrenez hurren.

II. IDAZPURUA ETXEBIZITZA BABESTUA

I. KAPITULUA ETXEBIZITZA BABESTUEN ERREGIMENA

1. ATALA. Definizioa eta ezaugarriak

33. artikulua. Definizioa.

Babes Publikoko Etxebizitzak izango dira Lege honetan eta bera garatzeko araudian xedatzen diren ondokoei buruzko baldintzak betetzen dituztenak: azalera, biziegokitasuna, helburua, erabilera, kalitatea eta gehieneko prezioa; horrela zehaztuta dituenak etxebizitza arloan eskumenak dituen Eusko Jaurlaritzako Sailak edo udalek, udal erregelamenduek araututako modalitateen kasuan.

34. artikulua. Erabilera eta helburua.

Babes Publikoko Etxebizitzak erabili beharko dira bere titularren ohiko bizileku iraunkorra izateko, eta okupatu beharko dira araudiek xedatzen dituzten epe eta baldintzei jarraikiz.

35. artikulua – Prezioa.

1. Babes Publikoko Etxebizitzek gehieneko prezioa izango dute saltzeko eta alokatzeko.
2. Erregelamendu bidez, aipatutako gehieneko prezioak kalkulatzeko, balioa handitzeko eta balioa galtzeko zehazteko irizpideak finkatuko dira, eta, nolana ere, ondoko printzipioak kontuan hartu ahalko dituzte

a) Saltzeko:

- Babes Publikoko Etxebizitzen bukaerako prezioa zehazteko, Erregimen Orokorreko BOEn oinarritzko prezioa hartuko da oinarri, eta Babes Publikoko Etxebizitzen gainerako modalitateen bukaerako prezioa murriztu edo handitu egingo da.
- Erregimen Orokorreko BOEren oinarritzko prezioak, baita Babes Publikoko Etxebizitzen gainerako modalitateenak ere, etxebizitzaren azalera erabilgarria ez ezik, kontuan hartuko ditu etxebizitzen beste alderdi batzuk ere, ondokoei lotuak: kokapen geografikoa, eraikuntzaren kalitatea, funtzionaltasuna eta ingurumen iraunkortasuna.
- aurrekoari kalterik egin gabe, salgai dauden Babes Publikoko Etxebizitzen bukaerako prezioa zehazteko, lehentasunez kontuan hartu beharko da etxebizitzen erabilera balioa horiek erabiltzen dituzten pertsonentzat.
- **alokairu babestuan dauden Babes Publikoko Etxebizitzen sustapenak saltzen direnean, etorkizunean izango diren salmenta prezioak** handiagoak izan ahalko dira une oro indarrean dagoen moduluarenak baino, baldin eta etxebizitza horiek alokairu erregimen babestuan 15 urte gutxienez irauten badute; erregelamendu bidez garatuko dira xehetasun horiek, alokairuan dauden Babes Publikoko Etxebizitzen salmenta prezioei dagokienez.

b) Alokatzeko

- Babes Publikoko Etxebizitzen modalitateen alokairuen prezioak kontuan hartu ahalko ditu maizterren diru sarrerak —bereizte positiboa izango dute errenta txikienak dituzten maizterrek—, eta, bestalde, etxebizitzen ezaugarriak. Ezin izango dute inolaz ere gainditu 6.5. artikuluan zehazten den kopurua.

36. artikulua. Babes Publikoko Etxebizitzarako lurzorua.

1. Hirigintza antolamenduak Babes Publikoko Etxebizitzarako kalifikatu dituen lurzoruek, hurrengo artikuluan agertzen diren edozein modalitatetakoek, lurzoru urbanizatuaren eragin-kostuaren gehieneko balioak —dagozkien araudi babesleek xedatuak— errespetatu beharko dituzte
2. Halaber, horrela zehaztu den eragin-kostuaren gehieneko balioa izango da prezioaren gehieneko muga bizitegien hirigintza-eraikuntza babestuak dituzten partzelen kostu bidezko eskualdaketetan. Prezio handiena mugatzeko baldintza hau sartu ahalko da aipatutako eskualdaketak islatzen diren eskritura publikoetan, gaiari buruzko indarreko legediak xedatutakoarekin bat.

2. ATALA. Motak

37. artikulua. Babes Publikoko Etxebizitza motak.

- 1) Babes Publikoko Etxebizitzak honako mota honetakoak izan ahalko dira:
 - a) Babes Publikoko Etxebizitzak, Erregimen Berezikoak, edo Gizarte Laguntzako Etxebizitzak
 - b) Babes Publikoko Etxebizitzak, Erregimen Orokorrekoak
 - c) Erregimen Tasatuko Etxebizitzak, bi motatakoak:
 - Autonomia Erkidegokoak
 - Udalekoak. Aldi berean, hauek beste bi motatakoak izan daitezke:
 - Erregimen bereziko Udal Etxebizitza Tasatua
 - Erregimen orokorreko edo erregimen itunduko Udal Etxebizitza Tasatua
- 2) Erregelamendu bidez, Eusko Jaurlaritzak zehaztuko ditu Babes Publikoko Etxebizitzen modalitate desberdinen oinarritzko ezaugarriak, eta, bestalde, gutxieneko baldintza komun batzuk, erosteko edo alokatzeko Babes Publikoko Etxebizitzen modalitate guztiek errespetatu beharko dituztenak, betiere 2/2006 Legearen, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen, esparruaren barnean.
- 3) Ordenantzen bidez eta 2/2006 Legearen, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen, esparruaren barnean, udalek zehaztuko dituzte Babes Publikoko Etxebizitzen modalitateen oinarritzko ezaugarriak, eta, bestalde, bizikidetz-unitateek izan beharko dituzten gutxieneko eta gehieneko diru sarrerak, udalek araututako Babes Publikoko Etxebizitzen modalitate bakoitza eskuratu ahal izateko, bai alokatzeko, bai erosteko.
- 4) Arau zehatzik ezean, babes publikoko erregimena ezarri ahalko da zuzkidura bizitokietan egiten den bezala, horien artean, alokairuko apartamentuak, 2/2006 Legearen, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen, legearen babesean eginak.

II. KAPITULUA KALIFIKAZIOA

38. artikulua. Kalifikazioa.

Kalifikazioa administrazio prozedura da, eta, horren bidez, banan-banan edo batera egindako sustapen gisa, xedatzen da etxebizitza bat Babes Publikoko Etxebizitza dela, hortik etortzen diren lege ondorio guztiak kontuan hartuta.

39. artikulua. Kalifikazioa ematea.

1. Etxebizitza arloan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako Sailsa da behin-behineko edota behin betiko kalifikazioa onartzeko edo uko egiteko organo eskuduna, Lege honen 37. artikuluan agertzen diren autonomia erkidegoko Etxebizitza Babestuko modalitateei dagokienez.
2. Udalek eskumena dute behin-behineko edota behin betiko kalifikazioa onartzeko edo uko egiteko, Lege honen 37. artikuluan agertzen diren Etxebizitza Babestuen udal modalitateei dagokienez. Ondorio hauetarako, sustatzaileari eraikitze oniritzia emango dion udal baimenak izaera eta eduki bikoitza izango du, ondoko lege-betekizun hauek bete behar direlako: hirigintza lizentziarenak eta, bestalde, Babes Publikoko Etxebizitza kalifikatzeko lege-betekizunak, 40. artikuluenak eta hurrengoak, batez ere.
3. Etxebizitza arloan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako Sailsak eta udalek bi hilabeteko epea izango dute ebazpena emateko, aipatutako epeak izan ditzakeen etenaldiei kalterik egin gabe, baldin eta konpon daitezkeen akatsen jakinarazpenak eragin baditu etenaldi horiek. Hala ere, organo berberak ebatzi ahalko du aipatutako epea bi hilabete luzatzea, baldin eta, zerbitzu arazoak direla eta, hasierako epean eskaera aztertzetik ez bada. Bi hilabeteko epea bukatuta, ebazpenik ematen ez bada, kalifikazioa eman dela ulertuko da.

40. artikulua. Kalifikazioaren gutxieneko edukia.

Kalifikazioan honako hauek agertu beharko dute:

- a) Sustatzailearen nortasuna, ondokoak islatuko dituena: izena edo sozietatearen izena, identifikazio fiskala eta helbidea. Sustatzaileak ondokoetako batean egon beharko du kokatuta:
 - Eusko Jaurlaritzaren, bere sozietateak edo erakunde instrumentalak
 - Udala, bere sozietateak edo erakunde instrumentalak
 - Sustatzaile pribatuak
 - Kooperatibak
 - Eusko Jaurlaritzarekin, bere sozietateekin edo erakunde instrumentalekin hitzarmena duen erakunde pribatua
 - Udalarekin, bere sozietateekin edo erakunde instrumentalekin hitzarmena duen erakunde pribatua
- b) Etxebizitza mota, Lege honen 37. artikulua xedatzen duen sailkapenaren arabera.
- c) Sustapenaren etxebizitzaren kopura eta beren azalera erabilgarria, eta garajeak edo trastelekuak dauden ala ez. Garajeak eta trastelekuak loturik dauden zehaztu beharko da, baita beren azalera erabilgarria ere.
- d) Etxebizitzak eskuratzeko erregimena eta hasierako erabilpena.
- e) Prezioa zehazteko izan diren irizpideak, Lege honen 35. artikulua jasotzen dituen bezala.
- f) Etxebizitzaren eta elementu lotuen salmenta edota errenta prezioa. Prezio hau ezin izango da sustapen bakoitzari aplikatu dakioken gehieneko prezioa baino handiagoa izan, Lege honen 35. artikulua xedatzen duenarekin bat.
- g) Kalifikazioaren epeak mugarik ez duela berariaz esatea, Lege honen 43. artikulua xedatutakoarekin bat.

Aurreko artikulua xedatutakoaren ondorioz, Babes Publikoko Etxebizitza gisako kalifikazioak honako mota honetakoak izan ahalko dira:

a) Sustatzailearen arabera

- Gobernuaren Babes Publikoko Etxebizitza
- Udalaren Babes Publikoko Etxebizitza
- Babes Publikoko Etxebizitza pribatua
- Babes Publikoko Etxebizitza kooperatiboa
- Babes Publikoko Etxebizitza pribatua, Eusko Jaurlaritzarekin itundua
- Babes Publikoko Etxebizitza pribatua, udal batekin itundua
- Bestelako eragileen Babes Publikoko Etxebizitza

b) Babes Publikoko Etxebizitzen modalitatearen arabera:

- Babes Publikoko Etxebizitzak, Erregimen Berezikoak, edo Gizarte Laguntzako Etxebizitzak
- Babes Publikoko Etxebizitzak, Erregimen Orokorrekoak
- Babes Publikoko Etxebizitza, Erregimen Tasatukoa
 - Autonomia Erkidegokoak
 - Udalekoak
 - erregimen berezikoak
 - erregimen orokorrekoak edo itunduak
- Babes Publikoko Etxebizitzaren araudia modu berean aplikatzen bazaie, zuzkidura izaerako bizitokiak.

c) Eskuratzeko erregimenaren arabera:

- Alokairuan
- Azalera-eskubidean
- Jabetzan
- Kolokan
- Eskuratzeko bestelako erregimenak.

42. artikulua. Biziegokitasuna.

3. Babes Publikoko Etxebizitzek bete beharko dituzte eskatzen diren biziegokitasun baldintza guztiak, oro har edozein etxebizitzatarako eskatzen direnak gehi Babes Publikoko Etxebizitzetarako eskatzen direnak.
4. Bi baldintza mota hauek Eusko Jaurlaritzak zehaztuko ditu, erregelamendu bidez.

43. artikulua. Babes Publikoko Etxebizitzen erregimenaren iraupena.

1. Lege honek aurreikusitakoarekin bat, kalifikazioaren xede diren etxebizitzek eta sustapena bakoitzeko gainerako elementuek etengabe mantenduko dute Babes Publikoko Etxebizitza gisa duten izaera, eta, beraz, aipatutako erregimenari lotuta egongo dira.
2. Babes Publikoko Etxebizitza gisa kalifikatutako etxebizitzak ezin izango dira geroago deskalifikatu, edozein modalitate, sustatzaile edo edukitza-erregimen izanik ere.

III. KAPITULUA EDUKITZEKO ETA ESKURATZEKO ERREGIMENA

1. ATALA. Eskuratzeko modalitateak

44. artikulua. Modalitateak.

Babes Publikoko Etxebizitzak eskuratu eta gozatu ahalko dira ondoko tituluren baten arabera:

- a) Alokairua.
- b) Titulartasuna azalera-eskubidean.
- c) Jabetza osoa.
- d) Legedi zibilak aurreikusten dituen bestelako edozein titulu.

45. artikulua. Alokairua.

1. Babes Publikoko Etxebizitzak alokairuan emango dira kalifikazioak erabiltzeko eta edukitzeko erregimen hau xedatzen duenean.
2. Administrazio Publikoek alokatzeko dituzten etxebizitzaren multzoen erabilpena esleitu beharko dute Lege honen 23. eta 30. artikuluen bitartekoek jasotzen dituzten betebeharrekin bat.

46. artikulua. Azalera-eskubidea.

1. Azalera-eskubide erregimenean, etxebizitza baten eta honi lotutako eranskinen titularra etxebizitzaren titularra izango da, baita etxebizitzaren sustapena eraiki den lurzorutik bereizitako eranskinena ere. Hala ere, lurzoru honek bere titularrarena izaten jarraituko du.
2. Azalera-eskubide erregimeneko etxebizitzak erosten dira 75 urteko eperako, gehienez. Aipatutako epea agortuta, lurzoruaren jabeak etxebizitzaren jabetza osoa berreskuratuko du, baita sustapenaren gainerako elementuena ere. Azalera-eskubidea berriz eratu ahalko da egoki jotzen den aldi guztietan.
3. Azalera-eskubidearen erregimeneko Babes Publikoko Etxebizitzak eskualdatuko dira dagokion sustapenaren kalifikazioak erregimen hau xedatzen duenean.
4. Erregelamendu bidez, izan daitekeen azalera-eskubidearen epea zabaldu ahalko da, baldin eta estatuko lege esparruan aldaketak badira.
5. Azalera-eskubideari dagokionez, Administrazio Publikoek beren jarduketetan errespetatuko dute 2/2006 Legearen Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen, 128. eta 130. bitarteko artikuluek xedatutakoa.

47. artikulua. Jabetza osoa.

1. Babes Publikoko Etxebizitzak jabetza osoaren erregimenean emango dira behin betiko kalifikazioak erabiltzeko eta edukitzeko erregimen hau xedatzen duenean.
2. Babes Publikoko Etxebizitzak jabetza osoan erosteak erabiltze eta eskuratzeko mugak izango ditu edozein kasutan, Babes Publikoko Etxebizitza erregimenari lotuta izateagatik dituenak, alegia, Lege honek eta garatzeko bere araudiak xedatzen duenarekin bat.

48. Beste titulu batzuk.

1. Salbuespen gisa, Babes Publikoko Etxebizitza bat eta lotutako eranskinak erabiltzea eta gozatzea eskuratu ahalko da aipatutako 45. eta 47. bitarteko artikuluek xedatutako erregimena ez den beste batean, kolokako erregimenean, batez ere.

2. Salbuetsitako erregimen horiek banan-banan soilik aplikatu ahalko zaizkie Babes Publikoko Etxebizitzari, inola ere ez sustapen osoei. Halaber, ezin izango dira sartu sustapen baten kalifikazioan, nahiz eta sustapen hori behin-behinekoa edo behin betikoa izan.
3. Administrazio Publiko batek pertsona fisiko bati ematen badio, aipatutako erregimena behin-behinekoa izango da beti, eta kontuan hartuko ditu etxebizitza alokairuan, azalera-eskubidean edo jabetzan eskuratzea aldi batez eragozten duten gorabehera bereziak, eta, era berean, beren jatorria izango da Euskadiko Administrazio Publikoen gizarte politikak.
4. Administrazio Publiko batek pertsona juridiko bati uzten badio, aipatutako erregimen horiek lotuta egon beharko dute Administrazio Publikoen gizarte politikekin bat egiten duen programa batekin.

49. artikulua

1. Euskal Administrazio Publikoek, baita bere sozietate publikoek edo erakunde instrumentalek ere, Babes Publikoko Etxebizitzak eman ahalko dituzte soilik etxebizitza hauek etortzen badira alokairu edo azalera-eskubide erregimenean dauden beren Lurzoru Ondare Publikoetatik.
2. Tratamendu bera izango du entitate pribatu batek sustatutako Babes Publikoko Etxebizitzak, baldin eta entitate horrek lurzoru erosteko edo eraikitzeko laguntza publikoak jaso baditu. Kasu honetan, diru laguntza eman duen Administrazio Publikoak lurzoruaren jabetza mantenduko du, baita lurzoru horretan eraikitako etxebizitzaren eta gainerako elementuen erabilpena berreskuratzeko eskubidea ere.

50. artikulua. Jabetzen mugak, Babes Publikoko Etxebizitza baten azalera-eskubidea duten jabeenak edo titularrenak.

1. Babes Publikoko Etxebizitza baten titularrek —bai jabetzan, bai azalera-eskubidean— ezin izango dute biziaren artean erosi Estatuko edozein lekutan dagoen Etxebizitza Libre bat, baldin eta lehenago Babes Publikoko Etxebizitza bat eskuratu badute.
2. Aurreko atalean deskribatutako Etxebizitza Libre bat erosten bada, Babes Publikoko Etxebizitza itzuli beharko zaio Euskadiko Administrazio Orokorrari, aipatutako etxebizitza berriz ere esleitzeko Eskatzaileen Erregistroa - Etxebiden izena eman duen beste eskatzaile bati.
3. Erregelamendu bidez garatuko da Babes Publikoko Etxebizitza Euskadiko Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrari itzultzeko prozedura. Erregelamendu bidezko garapen horrek zabaldu ahalko du artikuluko honen 1. zenbakiak aipatzen duen geografia esparrua.

2. ATALA. Eskuratzeko baldintzak

51. artikulua. Pertsona onuradunak.

1. Pertsona fisikoek Babes Publikoko Etxebizitza eskuratzeko, Lege honetan ageri diren betebeharrak bete beharko dira. Horiek Legeak eta garatzeko araudiak ezartzen duten moduaren arabera eta behar bezala egiaztatu beharko dira.

2. Pertsona juridikoei Babes Publikoko Etxebizitza eskuratzea soilik izango da posible Lege honen 48. artikulua finkatzen dituen baldintzekin bat.

52. artikulua. Betebeharrak.

1. Babes Publikoko edozein motatako Etxebizitza baten titularrak izateko –esleipen bidez– pertsona fisikoei exijituko zaizkien betebeharrak, ondorengo hauek izango dira:
 - a. adin nagusikoa izatea edo emantzipatua egotea.
 - b. behar bezala egiaztatzea, Zuzenbidean onartutako bitartekoen bidez, bizilekua duela Euskal Autonomia Erkidegoko udalerriren batean.
 - c. araudiak kasu bakoitzerako ezartzen dituen gutxieneko diru sarrerak gainditzea, eta, aldi berean, gehieneko diru sarrerak ez gainditzea.
 - d. etxebizitza behar izatea, araudiak ezarritako baldintzekin bat.
 - e. aurretik beste Babes Publikoko Etxebizitza baten esleipenduna ez izana, indarrean dagoen araudiak ezarritako aldian.
 - f. ez izatea Etxebizitza Libre baten titularra, ez Babes Publikoko Etxebizitza esleipenduna izan aurretik, ez ondoren, indarrean dagoen araudiak ezarritako aldian eta baldintzetan.
2. Udalek etxebizitzak eskuratzeko baldintza osagarriak ezarri ahal izango dituzte Babes Publikoko Etxebizitzaren udal modalitateetarako, Babes Publikoko Etxebizitzaren modalitate guztietarako Lege honek finkatzen dituen gutxieneko baldintzez gain. Horrek ez dio kalte egingo Lege honetan eta garatzeko araudian ezartzen diren Babes Publikoko Etxebizitzaren modalitate guztietarako gutxieneko baldintzekiko eta betebeharrak orokorreko begiruneari, ezta ordenamendu juridikoarekiko begiruneari ere.

53. artikulua. Etxebizitzaren beharra.

1. Bizikidetzaren unitateko kide guzti-guztiek eta haietako bakoitzak ez dute etxebizitza baten jabetza, jabetza soil, azalera eskubidea edo usufruktua izan behar, jarraian aipatzen diren datak baino bi urte lehenagoko aldian zehar:
 - a) Etxebizitza sailburuaren Agindua argitaratzen den data, esleipen prozedurari hasiera ematekoa.
 - b) Osoko bilkuraren akordioa edo udal administrazio egintza argitaratzen den data, udal esleipen prozedurari hasiera ematekoa.
 - c) Behin-behineko kalifikazioaren data, Babes Publikoko Etxebizitzaren lehen eskualdatzean sustapen pribatuen kasuan.
 - d) Salerosketaren edo errentaren kontratua bisatua emateko aurkezten den data, bigarren edo geroagoko eskualdatzeetan.
2. Horrelako egoeran jarraitu beharko da harik eta salerosketaren eskritura publikoa eman edo errentamendu kontratua formalizatu artean.
3. Hala eta guztiz ere, Babes Publikoko Etxebizitzaren onuradunak izan ahalko dira etxebizitza baten jabetza, azalera eskubidea, usufruktua edo jabetza soil izanik, Eusko Jaurlaritzak araututako salbuespenezko kasuren baten barruan daudenak.
4. Salbuespenezko kasu horietan sartutako etxebizitza baten pertsona titularrak edo titularrek, Babes Publikoko Etxebizitza efektiboki eskuratu ahal izateko, alde aurretik bere etxebizitza Eusko Jaurlaritzaren barnean etxebizitza gaian eskumena duen Sailaren esku jarri beharko du, edo dagokion Udalaren esku.
5. Administrazio Publikoen esku jarritako Etxebizitza Libreak Babes Publikoko Etxebizitzatzat kalifikatuko dira eta Babes Publikoko Etxebizitzak Esleitzeko Euskal Zerbitzua - Etxebiden izen emandako pertsonari esleitu zaie. Administrazioak alokairurako erabiltzen baditu, ez dira Babes Publikoko Etxebizitzatzat kalifikatuko.

6. Eusko Jaurlaritzan etxebizitza gaien eskumena duen sailburuak, Agindu bidez, erabaki ahal izango du, egoera zehatz batzuetan, etxebizitza baten titularrak edo titularrek etxebizitzaren beharraren baldintza betetzen dutela, hain zuzen ere, gizarte inguruabar bereziak direla eta, halaxe egitea komenigarria dela jotzen denean.

54. artikulua. Gehieneko eta gutxieneko diru sarrerak.

1. Gutxieneko diru sarrerak.
 - a) Udalek erregimen bereziko Udal Etxebizitza Tasatuetarako –azalera eta alokairu eskubidean– gutxieneko diru sarrerak zehaztuko dituzte.
 - b) Etxebizitza eskuratzeko pertsonak mugikortasun urri iraunkorra badu, ez zaio gutxieneko diru sarrerarik exijituko, baldin eta Babes Publikoko Etxebizitza errentamendu erregimenean eskuratu nahi badu. Etxebizitza baten jabetzaren edo azalera eskubidearen kasuan, exijituko den gutxieneko zenbatekoa 3.000 €-koa izango da.
 - c) Etxebizitza eskuratzeko pertsona genero indarkeriaren biktima bada, ez zaio gutxieneko diru sarrerarik exijituko, baldin eta Babes Publikoko Etxebizitza bat errentamendu erregimenean eskuratu nahi badu.
2. Gehieneko diru sarrerak. Bizikidetz-unitatearen kide guztien urteko diru sarrera haztatuak ezingo dira ondoren aipatzen diren zenbatekoak baino handiagoak izan:
 - a) 20.000 € Etxebizitza Sozialetarako
 - b) 30.000 € erregimen orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzetarako
 - c) 43.000 € Autonomia mailako erregimen tasatuko Babes Ofizialeko Etxebizitzetarako eta
 - d) 43.000 € erregimen bereziko Udal Etxebizitza Tasatuetarako.
 - e) Euskal udalek erregimen bereziko edo itunduko Udal Etxebizitza Tasatuetarako libreki zehazten dutena.
3. Aipatu diru sarrerak, bai gutxienekoak, bai gehienekoak, artikulua honetako 2 d) eta e) zenbakietan ezarritakoak izan ezik, eguneratu ahal izango dira Eusko Jaurlaritzan etxebizitza gaien eskumena duen sailburuak emandako Aginduaren bidez, unean uneko errealitate sozio-ekonomikora egokitzeko, izan gutxitzeko, izan gehitzeko.

55. artikulua. Babes Publikoko Etxebizitzaren multzoko bide neurriak eta kudeaketa integrala. Esklusibotasuna.

Eusko Jaurlaritzan etxebizitza gaien eskumena duen Sailak eta Udalek erraztuko dute Babes Publikoko Etxebizitzaren erabiltzaileak mugitzea Babes Publikoko Etxebizitzaren multzoaren barnean, honako hauek guztiak babestu eta bermatzeko: multzoaren behar bezalako erabilera integrala, interes publikoa, Lege honen printzipio zuzentzaileak eta helburua eta Babes Publikoko Etxebizitzako multzoaren erabiltzaileek une orotan izan dezaketen beharrak.

IV. KAPITULUA ESLEITZEKO ETA ESKURATZEKO ERREGIMENA

1. ATALA. Esleitzeko erregimena

56. artikulua. Esleitzeko modua.

1. Babes Publikoko Etxebizitza guztiak, edozein dela ere beren erregimen juridikoa, sustapen klasea eta erabiltzeko zein edukitzeko erregimena, 2012ko urtarrilaren bata arte, notario aurreko zozketa publiko bidez esleituko dira, eta salbuespen bakarrak izango dira Lege honetan ageri direnak. Data horretatik aurrera, baremoa ezartzeko sistema bat ezarriko da, gardentasunaren eta iritziazen arabera ez ematearen printzipioak bermatzekoa.
2. Zozketa soilik egin ahal izango da esleitu behar den sustapenaren behin-behineko kalifikazioa lortu eta gero. Udalek araututako Babes Publikoko Etxebizitzen kasuan, udal lizentzia lortu eta gero egin ahal izango da zozketa.

57. artikulua. Modalitateak.

1. Jaurlaritzaren zozketak: Eusko Jaurlaritzan etxebizitza gaian eskumena duen Sailak esleituko ditu, Babes Publikoko Etxebizitzak Esleitzeko Euskal Zerbitzua - Etxebideren bidez, ondorengo etxebizitza hauek:
 - a) Eusko Jaurlaritzak zuzenean sustatutako Babes Publikoko Etxebizitzak eta zuzkidura izaerako bizitokiak.
 - b) Ekimen pribatuarekin itundutako sustapenen Babes Publikoko Etxebizitzak.
 - c) Eusko Jaurlaritza modu zuzenean edo zeharkakoan partaide den sozietate publikoek sustatutako Babes Publikoko Etxebizitzak.
 - d) Laguntza publikoak lortzeko xedez, sustatzeko hitzarmena sinatu diren Babes Publikoko Etxebizitzak.
 - e) Gainontzeko kasuetan, indarrean dagoen araudiak hala ezartzen duenean edo ondorio horretarako hitzarmena sinatzen denean.
2. Udalen zozketak: udalek beren bitartekoak erabiliz esleituko dituzte edo Babes Publikoko Etxebizitzak Esleitzeko Euskal Zerbitzua - Etxebideren bidez, ondorengo kasu hauetan:
 - a) Udal batek zuzenki sustatutako Babes Publikoko Etxebizitzak eta zuzkidura izaerako bizitokiak direnean.
 - b) Udal sozietate publiko batek edo toki organismo autonomo batek sustatutako Babes Publikoko Etxebizitzak direnean.
 - c) Toki Administrazio batekin hitzarmena sinatu duen enpresa pribatu batek sustatutako Babes Publikoko Etxebizitzak direnean.
3. Sustatzaile pribatuen zozketak: sustatzaile pribatuek haiek titularrak diren Babes Publikoko Etxebizitzak notario aurreko zozketa bidez esleituko dituzte, baldin eta Administrazio Publikoekin itundutako sustapenak ez badira. Notario aurreko zozketa hori parte hartzen duten pertsona guztien artean egingo da –ondorengo artikuluan zehazten dira pertsona horiek–. Salbuespena izan daiteke Eusko Jaurlaritzaren edo udal baten esku uztea esleipena; kasu horretan, Jaurlaritzaren edo udalaren esleipentzat joko dira.

4. Kooperatiben zozketak: Babes Publikoko Etxebizitzak sustatuko dituzten kooperatibak notario aurreko zozketa bidez esleitzeko dituzte, parte hartzen duten pertsona guztien artean –ondorengo artikuluan zehazten dira pertsona horiek–.

58. artikulua. Parte-hartzaileak.

Zozketetan parte har dezaketen pertsonak ondorengo hauek izango dira, prozeduraren modalitate ezberdinen arabera:

1. Eusko Jaurlaritzak zozketatutako etxebizitzak: zozketan parte hartuko dute Babes Publikoko Etxebizitzak Esleitzeko Euskal Zerbitzua - Etxebiden izena eman duten pertsona guztiek, baldin eta sustapena dagoen barrutiko udalerrian etxebizitza eskatu badute.
2. Udalek zozketatutako etxebizitzak: Zozketan parte hartuko dute Babes Publikoko Etxebizitzak Esleitzeko Euskal Zerbitzua - Etxebiden izena eman duten pertsona guztiek, baldin eta sustapena dagoen barrutiko udalerrian etxebizitza eskatu badute eta bertan erroldatuta daudela egiaztatzen badute. Halaber, haiekin batera, udalak bere kasuan egin ditzakeen zerrendak osatzen dituzten pertsonak. Udalek baimena eman dezakete bertakoa ez den beste udalerrri batzuetan erroldatutako eskatzaileak sartzeko, egoki jotzen duten kasuetan. Kasu guztietan, Lege honetako 28. eta 61. artikuluetan sortutako beharrak betetzeko moduko neurrian egingo dute.
3. Sustatzaile pribatuek zozketatutako etxebizitzak: zozketa hauetan parte hartuko dute Babes Publikoko Etxebizitzak Esleitzeko Euskal Zerbitzua - Etxebiden izena eman duten pertsona guztiek, baldin eta sustapena dagoen barrutiko udalerrian etxebizitza eskatu badute, beste udalerrri batean erroldatuta egon arren.
4. Kooperatibek sustatutako etxebizitzak: zozketa hauetan parte hartuko dute kooperatibak berak egindako deialdia baino lehen kide tutako pertsona guztiek, eta, gainera, Babes Publikoko Etxebizitzak Esleitzeko Euskal Zerbitzua - Etxebiden izena eman duten pertsonen eskaini beharko zaie, baldin eta sustapena dagoen barrutiko udalerrian etxebizitza eskatu badute. Sustapen hori da kide izateko eta zozketan parte hartzeko aukera ematen duena, eta araudian zehaztutako baldintzekin, datekin eta moduarekin bat egin beharko da.
5. Autosustapenaren etxebizitzak, elkarteenak: pertsona eskatzaileak esleitzeko etxebizitzak baino gehiago diren guztietan, esleipena notario aurreko zozketa bidez egingo da, autosustapena egiten dutenen edo elkartea osatzen dutenen pertsonen artean. Pertsona autosustatzaileek edo elkarteko kideek ez badituzte betetzen Babeseko Etxebizitza baten onuraduna izateko ezarri diren betebeharrak, ezin esleitu diren etxebizitzak zozketatu beharko dira Babes Publikoko Etxebizitzak Esleitzeko Euskal Zerbitzua - Etxebiden izena eman duten pertsonen artean, baldin eta udalerrri horretan eskatu badute.

59. artikulua. Prozedura.

1. Erregelamendu bidez, zehaztuko da 57.1 artikuluan sartutako Babes Publikoko Etxebizitzak esleitzeko prozedura. Betiere, notario aurreko zozketa publiko bidez egingo da Babes Publikoko Etxebizitzak Esleitzeko Euskal Zerbitzua - Etxebiden izena eman duten pertsonen artean, zozketan parte hartzeko onartuak izan badira aipatu garapen araudiarekin bat eta sustapen bakoitzaren esleitzeko prozedura abiatzeko dagokion Aginduaren ezaugarri partikularrekin bat, honako hauei guztiei dagokienez: onartuak izateko epeak, kupoak, kupo bakoitzeko erreserbatutako etxebizitza kopurua, interesduntzat izendatu diren udalerrriak eta beste.

2. Toki Administrazio Publikoek 57.2 artikuluan aurreikusitako Babes Publikoko Etxebizitzak esleituko dituzte notario aurreko zozketa publiko bitartez, ondorengo edozein modalitatetan:
 - a. Udal zozketa: sustapena esleitzeari dagokion Ordenantza Arautzailearen bidez.
 - b. Babes Publikoko Etxebizitzak Esleitzeko Euskal Zerbitzua — Etxebiderek inondutako zozketa bidez: aipatu zerbitzu horrekin egindako akordioaren bidez.
3. Sustatzaile pribatuak itundu gabeko beren sustapenen etxebizitzak notario aurreko zozketa publiko bidez esleituko dituzte.
 - a. Zozketaren emaitzak pertsona esleipendunen zerrenda bat zehaztuko du, eta itxaron zerrenda ordenatu bat. Bi-biak bidaliko zaizkio, notarioaren aktarekin bat, Eusko Jaurlaritzan etxebizitza gaien eskumena duen Sailari, 10 egun naturaleko epean zozketa egin den egunean kontatzen hasita, eta enpresa sustatzailearen egoitzan jarriko dira ikusgai.
 - b. Halaber, horrek bere hautaketa jakinarazi beharko dio argi eta garbi pertsona esleipendun bakoitzari, eta 15 eguneko epea eman beharko die onartzeko edo uko egiteko, eta, bere kasuan, Babes Publikoko Etxebizitza baten onuraduna izateko betebeharrak betetzen dituela egiaztatuko duen dokumentazioa aurkezteko.
 - c. Uko egiteak edo ez betetzeagatik bajak gertatzen direnean, itxaron zerrenda ordenatua erabiliz esleituko dira.
 - d. Honen guztiaren berri emango zaio Eusko Jaurlaritzan etxebizitza gaien eskumena duen Sailari, arautzen den baldintzekin eta formarekin bat, betiere beste prozedura alderdiekin batera, araudiari jarraiki.
4. Kooperatibek, autosustapenek eta etxe-jabeen elkarteek aipatu berri den 3. atalean ezarritako prozedura bera jarraituko dute zozketa egiteko 58. artikulua 4. eta 5. ataletan, hurrenez hurren, ezartzen diren parte-hartzaileen artean.

60. artikulua. Diskriminazio positiboko politikak

1. Eusko Jaurlaritzak eta Udalek Babes Publikoko Etxebizitzak esleitzeko duten prozedurek diskriminazio positiboko kupoak eduki beharko dituzte. Kupo horiek etxebizitza bat eskuratzeko zailtasun berezia eta Babes Publikoa bereziki behar duten kolektiboak begira egingo dira.
2. Erregelamendu bidez, finkatuko da zein diren positiboki diskriminatu behar diren kolektibo horiek, baita aipatu diskriminazio horren baldintzak, Lege honen 57.1 artikulua esleitzeko prozedurei dagokienez.

61. artikulua. Mugikortasun geografikoko politikak.

1. Eusko Jaurlaritzak eta Udalek Babes Publikoko Etxebizitzak esleitzeko duten prozedurek euskal herritarren mugikortasuna erraztu beharko dute.
2. Eusko Jaurlaritzak eta Udalek esleitzeko prozeduretan ezin izango dute exijitu urtebeteko baino gehiagoko antzinatasuna erroldatzean Babes Publikoko Etxebizitzak Esleitzeko Euskal Zerbitzua — Etxebiden izena emandako pertsonari, edo, bere kasuan, udal etxebizitzaren eskatzaileen erregistroetan.
3. Eusko Jaurlaritzak eta Udalek esleitzeko prozeduretan Babes Publikoko Etxebizitza guztien %20, gutxienez, erreserbatu beharko dituzte sustapena kokatua dagoen, gutxienez, eremu funtzionaleko eskatzaileentzat.

4. Erregelamendu bidez, mugikortasun geografikoa erraztuko duten neurriak garatuko dira.

62. artikulua. Zozketatik kanpo geratzea.

1. Eusko Jaurlaritzan etxebizitza gaian eskumena duen sailburuaren Agindu bidez, Lege honen 57.1 artikuluaaren esleipenaren prozeduratik kanpo utz daitezke etxebizitzaren, gizarte politikaren edo beste bizileku bat ematearen behar espezifiko batzuk asetzeraz bideratuko diren etxebizitzak.
2. Lege honen 57.2 artikulua aipatzen duen Ordenantza Arautzailearen bidez, udal batek aipatu artikuluaaren esleipen prozeduratik kanpo utz ditzake etxebizitzaren, gizarte politikaren edo beste bizileku bat ematearen behar espezifiko batzuk asetzeraz bideratuko diren etxebizitzak.
3. Bi kasuetan, 57.1 eta 57.2 artikuluetan jasotako esleipen prozeduretatik kanpo utzitako Babestutako Etxebizitzak soilik laga ahal izango dira alokairuan edo prekarioan Babes Publikoa bereziki behar duten gizabanakoei edo lege honen 48. artikuluaaren edukiekin bat zehazten diren pertsona juridikoei.

2. ATALA. Eskuratzeko erregimena lehenengo eskualdatzeetan

Babes Publikoko Etxebizitzen kontratuak bisatzea

63. artikulua. Babes Publikoko Etxebizitzen kontratuak bisatzea

1. Autonomia erregulazioko Babes Publikoko Etxebizitza eta beren erantsien jabetza eskualdatzeko edo haien gaineko benetako eskubideak eratzeko edozein eskritura publiko eman baino lehen, hipotekaren kasuan izan ezik, dagokion dokumentu pribatua aurkeztu beharko da, bisatzeko, Eusko Jaurlaritzan etxebizitza gaian eskumena duen Saileko Lurralde Ordezkaritzetan. Etxebizitzaren eskualdatzaileak aurkeztu beharko du.
2. Sustapen bereko Babestutako Etxebizitzen titularrei lotuta ez dauden garajeak edo trastelekuak eskualdatzeak, edozein tituluren bidez izanik ere, alde zuzeneko bisatua beharko du.
3. Lege honen ondorioetarako, udal lizentziak udalak arautu beharreko Babes Publikoko Etxebizitzak kalifikatzeko izaera ere izango du.
4. Interes orokorrerako bermeak eta Lege honen 68. eta 69. artikuluetan dauden Babes Publikoko Etxebizitzak eskuratzen dituztenen eskubideen eskubideak udalek behatu beharko dituzte. Bereziki, notarioek eta erregistratzaileek baieztatuko dute udal erregimeneko Babes Publikoko Etxebizitzen sustapenentarako udal lizentzia ote dagoen, baita etxebizitza jakin bat esleipendun jakin bati esleitu zaiolako fedea ematen duen udal dokumentu publikoa ere.
5. Babes Publikoko Etxebizitza izateko xedez, kalifikazio urbanistikoa duen lur-sail, partzela edo orube bat kostu bidezko eskualdatzeak, edozein tituluren bidez egiten dela ere, alde zuzeneko bisatua beharko du. Bisatu hori Eusko Jaurlaritzan etxebizitza gaian eskumena duen Sailaren Lurralde Ordezkaritzak emango du autonomia erregulazioko babeseko etxebizitzak badira, edo dagokion udalak, beste edozein kasutan. Azkeneko baimen hau ez da beharrezkoa izango udala eskualdatzailea denean.
6. Aurreko ataletan aipatutako baimenak eta dokumentuak egon ezean, notarioek ez dute eskritura publikorik emanen eta erregistratzaileek ezezkoa emango diote inskripzioari. Biek dagokion udalari eta Eusko Jaurlaritzan etxebizitza gaian eskumena duen Sailaren Lurralde Ordezkaritzari jakinaraziko diete.

64. artikulua. Epea.

Bisatuaren aldeko edo kontrako ebazpena emateko epea 4 hilabetekoa izango da pertsona interesdunak aurkeztu duen eskaria jaso den egunetik kontatzen hasita. Aipatu epean ebazpenik ez bada ematen, aldeko efektua izango du.

65. artikulua. Prozedura.

1. Eusko Jaurlaritzan etxebizitza gaian eskumena duen Sailak erregelamendu bidez arautuko du lurzorua eskualdatzeko kontratuen bisatuaren prozedura, bai Babes Publikoko Etxebizitzetarako, bai Babes Publikoko Etxebizitzena.
2. Udalek beren udal ordenantzetan arautuko dute udal erregulazioko Babes Publikoko Etxebizitzak eskualdatzeko kontratuen bisatuaren prozedura,

66. artikulua. Beharrezko klausulak.

Lurzoru bat –edozein tituluren bidez– Babes Publikoko Etxebizitzak sortzeko eskualdatzea helburu duten kontratu guztiek Lege hau garatzeko araudian biltzen diren bete beharrezko klausulak izan beharko dituzte barne.

67. artikulua. Notarioek eta Jabetza Erregistratzaileek egiaztatzea.

1. Babes Publikoko Etxebizitzaren eta bere erantsien salerosketaren, errentamenduaren edo benetako eskubideak eratzearen notario eskritura publikoa emateko, notarioek aldez aurretik egiaztatuko dute dagokion bisatua edo udal lizentzia lortu dela. Halakorik ezean, ez dute sinatuko eta Eusko Jaurlaritzan etxebizitza gaian eskumena duen Saileko Lurralde Ordezkaritzari jakinaraziko diote. Modu berean, jabetza erregistratzaileek uko egingo diote Babes Publikoko Etxebizitzari edo erantsiei buruzko edozein titulartasunen inskripzioari, egiaztatzen badute Administrazio bisaturik edo udal lizentziarik ez dagoela.
2. Salerosketaren edo Babes Publikoko Etxebizitza izateko xede duen lur-sail, partzela edo orube baten gaineko eskubide errealak kostu bidezko eratzearen notario eskritura publikoa emateko, notarioek aldez aurretik egiaztatuko dute dagokion bisatua edo udal baimena lortu dela. Halakorik ezean, ez dute sinatuko eta Eusko Jaurlaritzan etxebizitza gaian eskumena duen Saileko Lurralde Ordezkaritzari jakinaraziko diote. Modu berean, jabetza erregistratzaileek uko egingo diote Babes Publikoko Etxebizitza izatea xede duen lurzoruari buruzko edozein titulartasunen inskripzioari, egiaztatzen badute Administrazio bisaturik edo udal baimenik ez dagoela.

3. ATALA Eskuratzeko erregimena bigarren eta hurrengo eskualdatzeetan

68. artikulua. Baimena.

1. Lege hau indarrean hasi eta gero esleitutako Babes Publikoko Etxebizitzak nahitaez saldu beharko zaizkio Eusko Jaurlaritzan etxebizitza gaian eskumena duen Sailari bigarren eta hurrengo eskualdatzeetan. Horrela lortutako etxebizitzek alokairurako bideratutako etxebizitzaren behin betiko kalifikazioa izango dute eta Etxebizitzaren Euskal Zerbitzuaren esku jarriko dira, berriz ere esleitzeko.
2. Gainerako kasuetan ezin izango dira Babes Publikoko Etxebizitzaren bigarren eta hurrengo eskualdatzerik egin, edozein dela ere bere erregimen juridikoa, sustatzailea, erabiltzeko eta edukitzeko erregimena edo beste edozein inguruabar, inongo tituluren

bidez, Eusko Jaurlaritzan etxebizitza gaiari eskumena duen Sailaren alde aurreko baimen zehatza ez badago.

3. Hiru hilabeteko epean, pertsona interesdunak aurkeztutako eskaria jaso den egunetik zenbatzen hasita, ebazpenik ez bada ematen, aldeko efektua izango du.

V. KAPITULUA

BABES PUBLIKOKO ETXEBIZITZA ESKATZEN DUTEN HERRITARREN ESKUBIDEAK ETA BETEBEHARRAK

1. atala: Babes Publikoko Etxebizitza eskatzen duten pertsonen eskubideak

69. artikulua

Administrazio legeria orokorrak ezartzen dituen eskubideez gain, Babes Publikoko Etxebizitza eskatzen duten pertsonak honako eskubide hauek dituzte:

- a) Etxebizitzaren eskatzaile diren aldiak: etxebizitza kontuetan euskal Administrazio Publikoek eskaintzen dituzten zerbitzuen eta onuren gaineko informazioa jasotzekoa, modu horretan Administrazio horiexei beren ezaugarriei hobekien egokitzen direnak eskatu ahal izateko.
- b) Esleitzeko orduan, bai oro har Babes Publikoko Etxebizitzari, bai etxebizitza zehatzari dagokienez: esleitzeko prozedura bertatik bertara ikustekoa, baita bitarteko telematikoen bidez jarraitzekoa ere.
- c) Babes Publikoko Etxebizitzak eskuratu dituzten kasuan, esleitzeko prozeduraren eta erabilera efektiboaren arteko aldiak: lanak zertan diren jakitekoa eta etxebizitzak emateko aurreikusitako datari buruzko informazioa jasotzekoa.
- d) Alokairuko edo erosketako kontratuak sinatu baino lehen: beren eskubideei zein betebeharrei buruzko informazioa jasotzekoa, Babes Publikoko Etxebizitzaren legeko erregimen bereziari dagokienez.
- e) Une orotan, etxebizitza kontuetan eskumena duten Administrazio Publikoekin modu telematiko bidez harremanak izatekoa.

2. atala: Babes Publikoko Etxebizitza eskatzen duten pertsonen betebeharrak

70. artikulua

Administrazio legeria orokorrak ezartzen dituen betebeharrez gain, Babes Publikoko Etxebizitza eskatzen duten pertsonak honako betebehar hauek dituzte:

- a) Etxebizitzaren eskatzaile diren aldiak: datu pertsonalak eguneratuta mantentzekoa, Administrazioaren eta eskatzailearen arteko komunikazioa ahalbidetzeko, baita etxebizitzaren eskaera espezifikoa ezagutzeko ere.
- b) Behin esleipendun suertatuta, alokairuko edo erosketako kontratua sinatu baino lehen: esleipena onartu edo uko egitekoa, Administrazioak jakinarazi eta 15 eguneko epean. Epean onarpen zehatzik ez bada gertatzen, Administrazioak Babes Publikoko Etxebizitza Babes Publikoko Etxebizitzak Esleitzeko Euskal Zerbitzua — Etxebiden izena emandako beste pertsona bati esleitu dio.
- c) Babes Publikoko Etxebizitza baten erabiltzaile izan eta gero, alokairu zein erosketaren erregimenean

Kasu orotan:

- datu pertsonalak eguneratuta mantentzekoa, Administrazioaren eta eskatzailearen arteko komunikazioa ahalbidetzeko.
- Euskal Autonomia Erkidegoko Babes Publikoko Etxebizitzen ikuskatzaileak etxebizitzara sartzen uztekoa.
- eskatutako dokumentazioa Administrazioak zehaztutako epeen barruan ematekoa.

Alokairuaren kasuan:

- betetzea modu zorrotzean auzokideekiko elkarbizitza arauak eta udal araudia
- eguneratuta mantentzea bizikidetzaren unitatearen osaketan gertatutako aldaketei buruzko datuak, eta bizikidetzaren kideen kopuruari buruzkoa.
- etxebizitza behar bezala erabiltzeko eta bizitzeko moduan mantentzea.
- ordainketak eguneratuta mantentzea.

IV. IDAZPURUA BIRGAITZEA BULTZATZEA

I. KAPITULUA XEDAPEN OROKORRAK

71. art. Helburua.

Idazpuru honen helburua da Euskal Autonomia Erkidegoan dagoen ondare urbanizatua eta eraikia birgaitzea bultzatzeko jarduketaren erregimen juridikoa arautzea, bai hiri ingurunean, bai landa ingurunean, une bakoitzean dagoen etxebizitza multzoaren biziegokitasuna sustatzeko xedez.

72. artikulua. Sustatzeko jarduketaren esparrua.

Birgaitzea sustatzeko neurriak honako ekintza hauetara zabalduko dira:

- Gehienbat egoitza erabilera izango duten eraikinak egiturazko eta/edo eraikuntzazko erreforma eta hirigintzara moldatzea
- Etxebizitzak egokitzea biziegokitasuna hobetzeko.
- Gehienbat egoitza erabilera izango duten eraikinetako elementu komunak eta pribatiboen akaberako lan orokorrak eraikuntza onaren printzipioetara egokitzea.
- Gehienbat egoitza erabilera izango duten eraikinetako eta etxebizitzetako elementu komunak egokitzea ahalmen urriko pertsonen erabilera edota gozamenaren tratatzen duten oztopo guztiak desagerrarazteko.

73. artikulua. Egoerak.

Soilik Idazpuru honetan ezarritakoaren ondorioetarako, erregelamendu bidez zehaztuko dira:

- Hirigintzara moldatzea eta egitura zein eraikuntza erreforma zehazten duten jarduketak.
- Gehienbat egoitza erabilera duten eraikinen kontzeptua
- Etxebizitzen biziegokitasunaren baldintzak
- Eraikuntza onaren printzipioetara egokitzeko jarduketak
- Ahalmen urriko pertsonen etxebizitzak erabiltzeko egiten diren egokitze jarduketak.

II. KAPITULUA BIRGAITZEA SUSTATZEKO ESKU-HARTZEAK

74. Birgaitzeko jarduketa babestuak.

1. Birgaitzeko jarduketa babestuaren izaera izango dute dagokion Administrazio organoak halakotzat zehaztutakoek.
2. Eraikinen birgaitzea sustatzeko beharrezkotzat jotzen diren neurriei kalte egin gabe, Lege honetan eta hau garatzeko araudian ezartzen diren sustapen finantza neurriak lehentasunez bideratuko dira nagusiki etxebizitza bezala erabiliko diren eraikinen birgaitze jarduketetara.
3. Babestuko diren birgaitze jarduketak zabalduko dira nagusiki etxebizitza bezala erabiliko diren higiezinetakoko elementu komunetara eta etxebizitzatzat jotzen diren elementu pribatiboetara, edota, bizi-gokitasun baldintzen inguruan ezarritakoaren mende eta aplikatu behar zaien hirigintza araudiarekin bat, aipatu jarduketaren ondorioz etxebizitzatzat joko direnetara.

75. artikulua. Jarduketa motak.

1. Birgaitzeko jarduketa babestuak joko ahal izango dira, sustapeneko finantza neurriak zehazte aldera, birgaitze integratutzat edo birgaitze isolatutzat.
2. Birgaitze integratutzat joko dira Birgaitze Integratuko Area bezala deklaraturako hiri-multzoetan egiten duten jarduketak Lege honetan zehaztutakoarekin bat eta Birgaitzeko Plan Berezian edo dagokion Babesteko eta Zaintzeko Plan Berezian ezarritakoari jarraiki.
3. Halaber, birgaitze integratutzat joko dira area degradatutzat deklaraturako hiri-multzoetan egiten diren jarduketak, Lege honetan zehaztutakoarekin bat eta hirigintza plangintzan ezarritakoari jarraiki.
4. Birgaitze isolatutzat joko dira birgaitze integratuko areetatik kanpo egiten diren jarduketak. Halaber, halakotzat joko dira birgaitze integratuko areetan egiten diren jarduketak, hirigintza plangintzak birgaitzeko edo erreformatzeko bazter utzitako eraikin haietan.

76. artikulua. Babestutako jarduketaren titularrak.

1. Birgaitzeko jarduketa babestuak pertsona fisikoek edo juridikoek egin ahalko dituzte, pribatuek zein publikoek, zaharberritu beharreko higiezinaren jabe, errentari edo gozamen-dun titulua edota erabiltzeko edo gozatzeko beste edozein titulu badute. Horiek birgaitzearen titular bihurtuko dira, administrazio prozedurari dagokionez. Higiezin bateko elementu komunetan egin beharreko esku-hartzeak direnean, laguntzen izapideak Jabeen Elkartearen ordezkariak egin beharko ditu, Jabetza Horizontalari buruzko Legeak ezarritako baldintzekin bat.
2. Birgaitzeko jarduketa ondasunaren jabea ez den pertsona batek egiten badu, ezinbestekoa izango da jabearen baimena aurkeztea, baita birgaitzeko obren kostuen ordainketaren inguruan haien artean lortutako akordioa aurkeztea ere.
3. Gehienbat egoitza bezala erabiltzeko diren eraikinen eta etxebizitzaren hirigintza legedian ezarritako nahitaezko birgaitzearen kasuetan, jarduketa babestuen titularra izango da gauzatu gabeko birgaitze jarduketak egiteko eskumena duen Administrazio agintariak izendatutakoa, izan pertsona publikoa izan pribatua.

III. KAPITULUA FINANTZA NEURRIAK

77. artikulua. Finantza neurrien motak.

1. Indarrean dagoen araudiak aitortutako zerga onurei kalte egin gabe, birgaitzeko jarduketa babestuetarako finantza neurriak ondoko motakoak izan daitezke:
 - a. Interes tasari kualifikatutako finantzaketa.
 - b. Laguntza ekonomiko zuzenak. Honako hauek izan daitezke: diru laguntzak eta jarduketak finantzatzeko maileguen interes tasaren sorospen partziala.
 - c. Udalek, birgaitzeko eta hiri berritzeko hirigintza sozietateek, edo Eusko Jaurlaritzak –etxebizitza gaian eskumena duen sailburuaren Agindu bidez– ezarritako beste edozein.
2. Elementu pribatiboak birgaitzeko zuzeneko laguntzen kasuan, laguntzen onuradunak jasotako kopuruak itzuli beharko ditu –itzultzeko egunean eguneratuak– edozein *intervivos* tituluaren bidez aipatu laguntzen araubideak ezarritako epea igaro baino lehen –ezin izango da bost urtekoa baino laburragoa izan–, laguntzen xede den etxebizitzaren jabetza edo beste edozein eskubide eskualdatuz gero.

78. artikulua. Laguntzak eskuratzeko baldintzak.

1. Etxebizitza izatea erabilera nagusi duten eraikinen inguruko birgaitzeko jarduketak soilik ondoko baldintzak betetzen direnean joko dira jarduketa babestuzat:
 - a. Eraikinak hamar urte baino gehiago izatea, honako hauetan izan ezik: etxebizitzak ahalmen urriko pertsonak erabiltzeko egokitzean, bai elementu komunetan, bai pribatiboetan, etxebizitzaren biziegokitasun baldintzak xede duten sareak instalatzeko obrak egitean, edota obrak instalazioak indarrean dagoen araudi tekniko berrira egokitzeko beharrezkoak direnean.
 - b. Etxebizitza erabilera nagusi izanda, hirigintzara egokituta ez dauden eraikinen kasuan, edo egiturari edo eraikuntzari dagokionez egokituta ez dauden eraikinen kasuan, ez dira babestuko aipatutako baldintzak lortzeko beharrezko lanak barne hartzen ez dituzten obrak, hondatzeko zorian edo antolamendutik kanpo dauden eraikinetarako hirigintza araudiak ezarritakoari kalte egin gabe.
 - c. Hirigintzara egokitzea edo eraikinen egitura eta eraikuntza egokitzea helburu duten birgaitzeko jarduketetan, eta etxebizitzek garapen araudian aipatutako biziegokitasun baldintzak betetzen ez dituztenean, eraikinak biziegokitasun egoera bermatuko duten antolamendu espaziala eta eraikuntza ezaugarriak izatea eskatuko da. Biziegokitasun baldintza gisa ezarriko den gutxieneko azalera erabilgarria, ez da oztopo izango birgaitzeko jarduketa babestuzat jotzeko azalera handitzeko aukera ez dagoen eraikinetan, bai kultura interesarengatik, edo ezaugarri tipologiko zein eraikuntzakoen ondorioz ezinezkoa den beste zerbaitengatik. Halakoetan, zehatz-mehatz azaldu beharko dira ezaugarri horiek espedientean eta adierazi beharko dira birgaitzeko laguntzak ebatziko dituen administrazio egintzan.
 - d. Eraikinak, bertan birgaitzeko jarduketak egin ondoren, gutxienez guztizko azalera erabilgarriaren bi heren izatea etxebizitza bezala erabiltzeko. Baldintza hau soilik exijituko da elementu komunak birgaitzeko jarduketetarako.
 - e. Eraikina hondatzeko zorian, antolamendutik kanpo edo partzialki erautsita edo barnealdea hustuta ez egotea, edo birgaitzeko lanek fatxaden eraispena edo erabateko hustuketa barne hartzea. Dena dela, landa inguruneako eraikuntza tradizionalari erantzuten dion eraikuntza tipologia duten landa eremuko etxebizitzaren kasuan, edo gremioei lotutako herri arkitekturako tipologiari erantzuten dioten eraikuntzen kasuan, baita bere interes kulturalarengatik babestuta dauden kasuan ere, eraikina birgaitzeko jarduketa babestuzat jo ahal izango da, betiere, aipatu higiezinaren jatorrizko bolumetria ezagutzeko modukoa bada eta aipatu

jarduketaren helburua eraikinaren birgaitze hutsa bada, bere jatorrizko bolumetria aldatu gabe.

- f. Birgaitzeko esku-hartzeak aginduzko udal baimena izatea eta horiek egin ondoren lortuko diren etxebizitzek betetzea garapen araudian aurreikusitako bizi-gokitasun baldintza guztiak eta haien azalera erabilgarria dagokion araudi babesleak ezartzen duen m² kopurua baino gehiago ez izatea.
2. Terrazak ixteko jarduketak ez dira babes daitezkeen birgaitzeko jarduketatzat hartuko. Salbuespenak dira esku-hartze hori lizentzia batek baimenduta egotea eta, gainera, horren helburua bada etxebizitzaren azalera erabilgarria handitzea, gutxienezko bizi-gokitasun baldintzak betetzeko.
3. Birgaitzeko jarduketa babestuen multzoak hirigintza plangintzak jarduketa bakoitzari dagokionez ezartzen dituen bereizgarriak bete beharko ditu.

IV. KAPITULUA BIRGAITZE AREETAKO ARAUBIDE JURIDIKOA

1. ATALA. Birgaitze Integratuko Areen eta Area Degradatuen Araubide juridikoa

79. artikulua. Birgaitze Integratuko areak.

1. Birgaitze integratuko areatzat jo ahal izango dira beren ezaugarri arkitektoniko edo hirigintzako balio nabarmena edo ondare urbanizatu edo eraikiaren degradazio-egoera direla eta babestera, zaintzera edo hobetzera bideratutako Administrazioaren ekintza bereziak behar dituzten hiri- edo landa-multzoak.
2. Era berean, birgaitze integratutako area deklaratu ahal izango dira beren ezaugarri arkitektoniko eta hirigintzako balio nabarmenekoak ez izan arren, areako degradazio-egoera dela eta hala eskatzen duten orain gutxi sortutako egoitzarako hiri-multzoak. Area degradatutzat jotzea, gizarte, ekonomia, hirigintza eta arkitekturaren alderdiei erreparatuta arautuko diren baldintzen arabera izango da.
3. Arautuko dira bai Udalek Eusko Jaurlaritzaren aurrean egin beharreko haste prozedura, erregelamendu bidez, bai Eusko Jaurlaritzak jotzea hiri-multzoak birgaitze integratuko areatzat jotzea, beren ondorioak barne.
4. Hiri-multzo bat birgaitze integratuko areatzat deklaratzeko kontuan hartu beharko da Eusko Jaurlaritzak sustapen neurriak ezartzeko orduan, bai birgaitzeko jarduketei, bai hiri berritzeko jarduketei dagokienez. Horrela jotako areak, halaber, kontuan hartu ahal izango dira etxebizitza eskuratzea sustatzeko beste neurri batzuk ezartzeko orduan.

80. artikulua. Hiri birgaitzeko eta berritzeko plan bereziak.

1. Birgaitze integratuko area deklaraturako multzoetako Administrazioaren ekintza bereziak barne hartuko ditu bertako hiri-ehuna zaintzea, birgaitzea eta hobetzea ondorio izango duten birgaitzeko jarduketak. Jarduketa horien joera izango da dagoen biztanleriari eustea, euren bizi-baldintzak eta batez ere etxebizitzaren kalitatea hobetzea eta ekipamendu komunitarioak eta aipaturako helburuekin bat datozen ekonomia-jarduerak mantendu eta sustatzea.
2. Birgaitze integratuko areetan Administrazio Publikoek egingo dituen birgaitzeko jarduketak zehazteko plangintza-figurak izango dira hirigintza araudietan jasotako

edozein plan berezi, batez ere, birgaitzeko, babesteko eta zaintzeko plan bereziak eta hiri berrikuntzarako planak.

3. Plan bereziek, bere zehaztasunen artean, izan beharko dituzte, gutxienez, artikuluko honetako baldintzak aintzat harturik Administrazioen egintza berezia burutzea eta planifikatzea ahalbidetuko dituzten neurriak, hirigintza araudiarekin eta Lege honekin zein hau garatzeko araudiarekin bat.
4. Birgaitzea edo hiri berrikuntza helburu izango duten plan bereziek barne izango dute, gutxienez, ondorengo dokumentu hauek –araubidez garatuko dira euren edukiak–.
 - a. Gizarte eta hirigintza alderdien gaineko azterketa
 - b. Deskribatzeko eta justifikatzeko memoria
 - c. Hirigintzako araudia
 - d. Ekonomia eta finantza alderdien gaineko azterketa
 - e. Jarduketa programa, aurreikusitako inbertsio publiko zein pribatuak adierazita, eta lana egiteko epeak eta lehentasunak zehaztuta.
 - f. Babestekoak diren ondasunen katalogoa, birgaitzeko jarduketaren kasuan.

2. ATALA. Birgaitzeko eta/edo hiri berrikuntzarako hirigintza sozietateak

81. artikulua. Birgaitzeko eta/edo hiri berrikuntzarako hirigintza sozietateak

1. Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak eta Erkidego honetako toki administrazioak birgaitzeko eta/edo hiri berrikuntzarako hirigintza sozietateak osatu ahal izango dituzte, elkarrekin edo banaka, zeinek bere plan berezien zehaztasunak gauzatzeko.
2. Administrazio Publikoek zuzenean plangintza bereziari dagokion kudeaketa osoaren edo zati baten emakida administratiboa eman ahal izango diete beren birgaitzeko eta/edo hiri berrikuntzarako hirigintza sozietateei.
3. Emakida administratiboaren ondorioz, sozietate horiek desjabetzearen onuradunak izango dira eta eragiketa materialak gauzatzeko Administrazioak dituen ahalmenak ordezkatzen hartuko dituzte.
4. Birgaitzeko eta/edo hiri berrikuntzarako hirigintza sozietateen xede sozialak hauetako helbururen bat edo gehiago izango ditu:
 - a. Gizarte eta hirigintza mailako azterketak eta horien jarraipena egitea.
 - b. Hirigintzako planak eta proiektuak formulatzea, zorren eta irabazien banaketena barne, baita, hirigintzako legeriaren arabera, hori izapidetzeko eta onartzeko ekimena ere.
 - c. Eraikuntza mota guztietako birgaitzeko proiektuak idaztea.
 - d. Urbanizatzeko berriko jarduketa isolatuak edo integratuak osatzen dituzten obrak egitea –edo dagoen urbanizazio zein eraikinen erreforma edo hobetzea–, baita plan bereziak burutzeko den beste edozein obra ere.
 - e. Plan Berezien zehaztasunak betetze aldera, lurzorua prestatzeko eta programatzeko sustapena, ondasun eta eskubideen gaineko lehentasunak erosteko eta atzera egiteko eskubideak gauzatzeko barne, hauek hirigintza araudiaren arabera egokiak direnean.
 - f. Desjabetze espedienteak idazten eta horien kudeaketa egiten laguntzea, onuradun ez denean.
 - g. Plan bereziak egitetik sor daitezkeen mota guztietako ondasun, obra eta zerbitzuen kudeaketa, ustiapena eta zaintza, baita birgaitze integratuko areetan barne hartzen direnena ere.

- h. Udalak delegatuta, eta toki erregimeneko legeriak exijitutako baldintzetan, lizentziak banatzeko eta hirigintza diziplinako arloan dagozkion eskumenak egitea, betiere aipatu Plan Bereziek eragingo duten esparruetara egokituta.
 - i. Sozietateak edo Administrazioak beren ahalmenak garatzeko behar duten beste edozein agiri tekniko edo juridiko egitea.
 - j. Aurretik aipatu diren helburuekin zuzenean edo zeharka zerikusia duen beste edozein helburu.
5. Birgaitzeko hirigintza sozietateek birgaitze integratuko area batean baino gehiagotan bete ahal izango dute beren xede soziala. Area horiek, gainera, udalerrri batekoak nahiz zenbatekoak izan daitezke, edo udalerrri osokoak.

82. artikulua. Birgaitzeko hirigintza sozietateen eginkizunak.

Aurreko artikuluan aipatutakotik erator daitezkeenez gain, besteak beste, honako eginkizunak izan ditzakete birgaitzeko hirigintza sozietateek, beren helburuak hobeki betetzeko:

1. Birgaitzeko edo hiri berrikuntzarako jarduketa publikoei dagokienez:
 - a) Lehen mailako ekipamendu komunitarioa handitzeko eta hobetzeko eta urbanizazioko esku-hartzeak gauzatzeko inbertsiorako berariazko planak egitea.
 - b) Lankidetzaz hitzarmenak sinatzea Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioarekin, toki administrazioekin eta Autonomia Erkidegoko beste edozein erakunde publikorekin.
 - c) Erakunde publikoen baliabideak eta esku-hartzeak koordinatzea eta bideratzea.
2. Birgaitzeko edo hiri berrikuntzarako jarduketa pribatuei dagokienez:
 - a) Erostea ahalmena urria duten etxebizitzaren erabiltzaileekin hitzarmenak egitea, sozietateari emanez etxebizitza horiek birgaitzeko ahalmena. Nolanahi ere, aipatutako hitzarmen horretan itundutako baldintza ekonomikoak Lege honetan eta bere garapen araudian aipatutakoak baino onuragarriagoak izango dira zaharberritu beharreko etxebizitzaren erabiltzaileentzat.
 - b) Birgaitzeko edo hiri berrikuntzarako jarduketarako ekimen pribatuari eman beharreko laguntzen planak egitea.
 - c) Birgaitzeko laguntzen eskaerak jaso eta egiaztatzea, eta gero dagokion erakundeari bidaltzea.
 - d) Jarduketa pribatuen kontrola, sustapena, kudeaketa, aholkularitza, informazioa eta koordinazioa.
 - e) Birgaitzeko obrak egiten diren bitartean obren eraginpean dauden pertsonentzako behin-behineko ostatua emateko planak prestatzea.
 - f) Ekimen pribatuarekin elkarlanean aritzea Plan Bereziak zehaztutakoaren ondorioz desagertutako diren etxebizitzaren erabiltzaileekin hitzarmenak ezartzeko, indarrean dagoen araudiaren arabera beste bizileku bat errazteko asmotan.

V. IDAZPURUA

ETXEBIZITZA MULTZOAREN KALITATEA ETA INGURUMENAREN IRAUNKORTASUNA

I. KAPITULUA

ETXEBIZITZAK ERAIKITZEKO ESKA DAITEZKEEN KALITATEA ETA BALDINTZAK

83. artikulua. Kalitatearen kontzeptua etxebizitza batean

1. Etxebizitza baten kalitatetzat hartzen da etxebizitzaren erabiltzaileen beharrak asetzeko behar dituen ezaugarriak biltzen dituena, baita une bakoitzari segurtasun eta konfort estandarrei asetzeko egokituta daudenak ere.
2. Etxebizitzek oinarrizko betebeharrak bete behar dituzte, legediak eta araudiak ezarritakoak, funtzionaltasunari, segurtasunari, bizi-egokitasunari, irisgarritasunari eta iraunkortasunari dagozkienak. Eraikin antolamenduaren legeriak eta eraikinaren kode teknikoek ezartzen dituzte gai horretako oinarrizko betebeharrak.
3. Erregelamenduz garatuko dira etxebizitzek kalitateko betebeharrak jakin batzuk dituztela egiaztatzen dituzten moduak eta baldintzak. Halaber, organismo edo erakunde egiaztatzaileek bete behar dituzten baldintzak arautuko dira.

84. artikulua. Ingurumen iraunkortasunaren gutxieneko estandarrak egoitza eraikinetan.

1. Energia aurrezteko betebeharrak dagokienez
 - Etxebizitzak eraikitzean, zaintzean eta birgaitzean erabilgarri dauden baliabideen optimizazioa bermatu beharko da, eta jarduketaren ingurumen iraunkortasuna.
 - Etxebizitzak eraikitze prozeduraren edozein fasetan esku hartzen duten guztiak: proiektu egileek, sustatzaileek, eraikitzaileek eta etxebizitzaren erabiltzaileek zainduko dute beren jarduketak eraginkorra izateko, energia aurrezteko eta, oro har, ingurumenarekiko begirunea izateko.
 - Erregelamenduz garatuko da eraikitze fase bakoitzean zehaztuko den balorazio kodea: hiri plangintza, materialen ezaugarriak, fabrikazioa eta garraioa, eraikitzea, etxebizitzaren erabilera eta eraisteko fasea; etxebizitzari ingurumen iraunkortasunaren arloan dagokion ziurtagiria emateko baloratuko diren jokabide egokiak.
2. Eguzkiaren gutxieneko ekarpena sanitate-ur beroan

Sanitate-ur beroaren eskaririk eratorritako energia termikoaren beharrak aseko dira etxebizitzetan jarriz tenperatura gutxi-eguzki-energia hartzeko, biltzeko eta erabiltzeko sistema, egokituta lekuko eguzki erradiazio globalera eta eraikinean dagoen ur beroaren eskaria osora.
3. Gutxieneko ekarpena fotoboltaikoa energia elektrikoan

Gaian oinarrizko legeria teknikoan ezarrita dagoen eraikinetan, eguzki-energia prozedura fotoboltaiko bidez energia elektriko bihurtzeko sistemak sartuko dira, norberak erabiltzeko edo sarea hornitzeko.

85. Irisgarritasuna etxebizitzan

Eraikitzeakoak diren etxebizitza guztiak, baita beren erantsiak ere, irisgarriak izan beharko dira Irisgarritasuna Sustatzeko Euskal Legeak zein hau garatzeko araudiak zehaztutako irizpideekin bat. Udalek baieztatuko dute, obren lizentzia eman baino lehen, proiektatutako eraikin guztiek betetzen dutela aipatu araudia.

II. KAPITULUA ETXEBIZITZAK ERAIKITZEKO KONTROL NEURRIAK

86. artikulua. Eraikinaren liburua

1. Eraikinaren liburutzat dokumentu oso bat hartzen da, bere baitan informazioa biltzen duena, eta eraikinaren zehaztasun teknikoa eta fisikoak ez ezik, bere araubide juridikoa ere ezagutzeko bidea ematen duena. Dokumentu honetan bildu behar dira honako hauei buruzko informazioa: ezaugarri teknikoak, instalazioak, planoak, erabiltzeko jarraibideak, mantentze-lanak eta larrialdiak. Modu horretan erabiltzaileek beren betebeharrak ezagutuko dituzte, eraikinetako biziegokitasun eta segurtasun mailak gal ez daitezen.
2. Egitekoak diren eta etxebizitza izatea helburu duten eraikin guztietan Eraikinaren liburua formalizatuko da, araubidean agertutako betebeharrekin bat eta zehaztutako moduan, eraikinaren datu nagusiak bilduz.
3. Sustatzaileak, jabetza eskualdatzeko ekitaldian, Eraikinaren liburua eman beharko dio eskuratzaileri, eraikina eskuratzen duena jabe bakarra den kasuetan. Jabetza horizontala baldin bada, jabe-erkidegoa eratzen denean, bere presidenteari eman beharko dio eta honek hartu duela sinatuko du. Betiere, kasu guztietan, argi gelditu beharko da salerosketaren eskrituraren gorputzean Eraikinaren liburua badagoela. Eraikinaren liburua emateko orduan, bere formalizazioak guztiz eguneratua egon beharko du.
4. Eraikinaren liburuan egongo dira, halaber, etxebizitzetako eskuliburuak, hau da, eraikina osatzen duten etxebizitza bakoitzaren jabe bakoitzak jasoko dituen dokumentuak, araudian zehazten diren atalak izan beharko dituztenak.
5. Eusko Jaurlaritzak, etxebizitza gaian eskumena duen Sailaren bidez, dagokion administrazio jarraipena egingo du, eta ikuskapenak egin ahal izango ditu betetzen ote den egiaztatzeko. Administrazio jarraipen honen ikuskapenak Eraikinaren liburuan bertan idatziko dira.

87. artikulua. Eraikinaren azterketa teknikoa.

1. Etxebizitzetako eraikinen jabeak edo erabiltzaileak behartuta daude helburuarekin bat egin behar duten erabilerak eta mantentzeak egitera, eta betiere funtzionaltasun, segurtasun eta biziegokitasun baldintzak bermatu behar dituzte, indarrean dagoen legeriak exijitutakoak.
2. Etxebizitzetako eraikinen jabeek, etxeak 50 urte izan eta handik aurrera –lehen erabileraren baimenaren datatik aurrera zenbatzen hasita, edo posible ez bada, obraren azken ziurtagiriaren datatik aurrera–, eta, geroago, hamar urtetik hamar urtera, eraikinaren azterketa tekniko bat egin beharko dute eskumena duen teknikari baten bitartez. Teknikari horrek ziurtatuko du eraikina, oro har, nola mantendu den eta, bereziki, egiturazko egonkortasunaren, estankotasunaren eta fatxadako zein estalkiko itxituren egonkortasunaren inguruko alderdiak, instalazioak erabiltzeko segurtasuna eta biziegokitasunaren gutxieneko baldintzak, arautuko den moduan eta baldintzetan.

3. Eraikinaren azterketa teknikoak ziurtatzen badu egituran, fatxadako elementuetan, estalkietan edo kanalizazioetan akats larriak daudela, eraikinaren eta/edo pertsonen segurtasunerako arriskua izan daitezkeenak, berehalakoan hartu beharko diren neurriak zehaztuko ditu aipatu segurtasuna bermatzeko eta horiek egiteko epea. Eraikin horien jabeak behartuta daude horiek egitera, zehaztutako epearen barnean.
4. Azterketa teknikoa egin beharko da 1. atalean zehaztutako aldiak bukatzen diren dataren hurrengo hamabi hilabeteetako aldian.
5. Artikulu honetako 2. atalean zehaztutako beharrak ez betetzearen ondorioz, eskumena duen toki administrazioak esku har lezake, horri buruzko araudian ageri diren tresna hertsagarrien bidez eta betearazte subsidiarioaren bitartez.

III. KAPITULUA ETXEBIZITZAREN KALITATEARI, IRAUNKORTASUNARI ETA BERRIKUNTZARI BURUZKO KONTSEILUA

88. artikulua.- Etxebizitzaren Kalitateari, Iraunkortasunari eta Berrikuntzari buruzko Kontseilua

1. Aurreko artikuluetan bildutako planteamenduen garapen eraginkorra bermatzeko, araubidez eratuko da Etxebizitzaren Kalitateari, Iraunkortasunari eta Berrikuntzari buruzko Kontseilua. Hau kontsultatzeko organoa izango da alor teknikoan, eta aipatutako gaietan proposamenak egingo dizkio Administrazioari, eta honako aholkularitza-funtzio hauek izango ditu: etxebizitzarekin eta hau osatzen duten elementu materialekin lotutako arkitektura kalitatea hobetzeko funtzio teknikoak.
2. Osaketa eta funtzionamendua Eusko Jaurlaritzan Etxebizitzaren gaian eskumena duen sailburuak zehaztuko ditu, eta, gutxienez, honako hauek egongo dira ordezkatuta: Eusko Jaurlaritza, profesionalen eta enpresen elkargoak eta elkarteak, teknologia zentroak, unibertsitatea, mugimendu ekologista eta beste entitate batzuk, etxebizitzak eraikitzearekin erlazionatutakoak.
3. Kontseiluak horretarako propio sortuko diren batzorde espezifikoeetan lan egin ahal izango du, eta haietako bat izango da egungo "Eraikinaren Kalitatearen Batzordea", Kontseilu honen zati pasatzera igaroko dena.

VI. IDAZPURUA
ETXEBIZITZA MULTZOAREN ERABILPEN ANTISOZIALA

I. KAPITULUA
ETXEBIZITZA HUTSA

89. artikulua. Definizioa

1. Etxebizitzak luze hutsik egoteak berekin dakar jabetzaren erabilpen antisoziala eta, ingurumenari dagokionez, iraunkorra ez izatea.
2. Etxebizitza bat erabiltzen ez dela edo beti hutsik egoten dela zehazteko, Administrazioak kontuan hartuko ditu, besteak beste, honako hauek:
 - a) Biztanleen erroldaren datuak eta egoiliarren edo erabiltzaileen beste erregistro publikoen datuak
 - b) Ohikoak ez diren kontsumo oso baxuak, ura, gasa eta argindarrarenak, esaterako
 - c) Posta eta jakinarazpenak beste leku batean jasotzea
 - d) Normalean beste leku batzuk erabiltzea telefono edo informatika komunikazioak egiteko
 - e) Etxebizitzaren titularraren adierazpenak edo egintzak
 - f) Administrazio Publikoen zerbitzura dauden langileen adierazpenak eta egiaztapenak, etxebizitza gaian ikuskapenaren lanak egiteko ardura badute, baita agintaritzako agenteenak ere.
 - g) Hurbileko bizilagunen adierazpenak
 - h) Etxebizitzaren titularrak ezezkoa ematea, arrazoi sendorik gabe, Administrazioak egoera egiaztatu nahi duenean, hori egiteko oinarri gisa sinesteko moduko arrazoiren bat ez badago eta, gainera, etxea erabili gabe dagoela agertzen duten bestelako zantzuak daudenean

90. artikulua. Sustapeneko politika publikoak, etxeen erabilpena bermatzeari zuzenduta.

Ingurumena babestea eta baliabide fisikoak eta egoitzakoak sozialki arrazionalizatzea helburu izanik, euskal Administrazio Publikoek erabili gabe dauden etxebizitzak merkaturatzea sustatzeko politikak bultzatuko dituzte, lehentasunez, alokatzeko erregimenean.

91. artikulua. Erabili gabe dauden etxebizitzei buruzko kanona edo ariela, zerga izaera ez duena.

1. Hutsik dauden etxebizitzei buruzko kanona sortzen da, zerga izaera ez duen ariela, baizik eta gizarte eta ekologia izaera. Jabetzaren eginkizun soziala eta hiri zein landa ingurumena bermatzera bideratuta dago.
2. Kanona aplikatu beharrekoa izango da euskal udalek hutsik deklaraturako etxebizitzetarako.

92. artikulua. Sortzapena

Kanonaren sortzapena gertatuko da etxea erabili gabe dagoela adierazten duen Administrazio adierazpena egiten den unean. Lege honetako 91.2 artikuluan aipatzen da Administrazio adierazpen hori.

93. artikulua. Zergapeko egintza

1. Zergapeko egintza eratzen dute, eta, beraz, Lege honetako 91.2 artikuluan aipatzen den Administrazio adierazpena sortuko dute, honako etxebizitza hauek: Euskal autonomia Erkidegoan egonik, urtebetean hirurehun eta berrogeita hamar egun baino gehiagoan pertsona bat ere bizi izan ez den etxeak, baldin eta hurrengo artikuluan aipatzen diren salbuespenak ez badira gertatzen.
2. Etxebizitza hutsik dagoela joko da, honako hauek gertatzen direnean:
 - a) Biztanleen udal erroldan erregistratuta dauden biztanlerik gabe egotea, aurreko zenbakian ezarritako aldiaren, zerga-ekitaldiaren barruan.
 - b) Aipatu egoera hori egiaztatzea, bai etxebizitzara bisitak eginda agintaritza agenteek egindako txostenen bidez, bai egoera hori salatzen duten ur, argindar eta halako kontsumoengatik ondorioztatutako datuen bidez. Honi dagokionez, etxea erabili gabe dagoela joko da etxeak ur edo elektrizitate horniketakarako kontraturik ez badu edota aurreko paragrafoan zehaztutako aldiaren etxea erabiliz gero izango liratekeen kontsumoak ez baditu izaten. Pertsona eta urte bakoitzeko batez bestea oinarri hartuta kalkulatuko dira kontsumo horiek. Balio horiek udalerrian zerbitzua ematen duten hornidura konpainiek emango dituzte. Halere, informazio zehatzagoa lortu ezean, etxea erabili gabe dagoela joko da ur kontsumoa 2,25 metro kubo baino txikiagoa bada pertsona eta urte bakoitzeko, eta/edo argindarraren kontsumoa 80/kilowatio/ordu baino txikiagoa pertsona eta urte bakoitzeko, edo gas kontsumoa 6 metro kubo pertsona eta urte bakoitzeko.
 - c) Aurreko letran zehaztutako kontsumoak erregelamendu bidez aldatu ahal izango dira.

94. artikulua. Salbuespenak

Kanonari dagokionez, salbuetsita gelditzen dira, kasu guztietan:

- a) titularrek aldi batez etxetik kanpo bizi behar duten etxebizitzak; lan, osasun edo bestelako arrazoiak izan daitezke tartean, baina betiere dokumentuen bidez ziurtatu beharko dira.
- b) alokatuta dauden etxeak; betiere, egoera hori dokumentuen bidez ziurtatu beharko da.
- c) bigarren etxebizitzak, betiere, egoera hori dokumentuen bidez ziurtatu beharko da.

95. artikulua. Subjektu pasiboak

1. Hutsik dauden etxebizitzaren gaineko kanonaren subjektu pasiboak izango dira Ondasun higiezinaren zergaren subjektu pasiboak, hutsik dauden etxebizitzaren titularrak badira.
2. Aipatu subjektu pasibo horiek behartuta daude etxea hutsik dagoela adieraztera, hori gertatu eta hilabeteko epean.

96. artikulua. Zerga-oinarria

Zergaren zerga-oinarria izango da etxebizitza hutsik egon den egun kopurua. Administrazioak zehaztuko du kopuru hori, eta kanpoan gelditzen dira hasierako hirurehun eta berrogeita hamar egunak, etxea hutsik dagoela adierazteko balio dutenak.

97. artikulua. Zerga karga eta kuota mota

1. Aplikatuko den zerga karga honela ezarrita dago:
 - a. bederatzi euro hutsik dauden egun bakoitzeko, sortzen den lehen urtean
 - b. hamabi euro hutsik dauden egun bakoitzeko, sortzen den bigarren urtean
 - c. hamabost euro hortik aurrera hutsik dagoen egun bakoitzeko.
2. Aurreko kopuruak handitu ahal izango dira pertsona bakar bat hutsik jotako bi etxebizitza edo gehiagoren titularra baldin bada.
3. Zerga kuota lortzen da zerga kargaren mota zerga oinarriari aplikatuta

98. artikulua. Kudeaketa

1. Hutsik dauden etxebizitzaren gaineko kanona udalei dagokie. Zuzenean etxebizitzaren titularrak diren pertsona edo entitateengandik jasoko dituzte.
2. Kanona kobratzeagatik lortutako diru-sarrerak banatuko dira –%50 bakoitzak– Eusko Jaurlaritzaren eta udalen artean, zerga kudeatzeagatik udalek izan dituzten gastuak kendu eta gero.
3. Kanona kudeatzean udalek egindako kudeaketa, likidazio eta ikuskapen egintzak lotuta geldituko dira, lege honek aurreikusten ez dituen kontuetan, Euskal Autonomia Erkidegoko zerga araudi orokorrari.

99. artikulua. Hutsik dauden etxebizitzaren erregistroa

Udalek sortu eta mantendu beharko dute hutsik dauden etxebizitzaren erregistro bat udalerrira bakoitzean, eta informazio hori agregatu eta koordinatuko du Eusko Jaurlaritzaren etxebizitzaren gaian eskumena duen Sailak.

100. artikulua. Preskripzioa

Lege honek arautzen duen kanona kudeatzeko, likidatzeko eta ikuskatzeko egintzen preskripzioaren erregimen juridikoa Zergen Lege Nagusiaren 66. eta 70. artikuluen bitartekoetan aurreikusitakoaren arabera egingo da.

101. artikulua. Kanonaren xedea

Hutsik dagoen etxebizitzaren gaineko kanona etxebizitza politika publikoen helburuak lortzearen eraginpean geldituko da.

102. artikulua. Etxebizitza kontserbatzeko beharra ez betetzea

Udalek ere lagundu ahal izango dute hutsik dauden etxebizitzak antzematen. Izan ere, bere udalerraren barruan jabetzak duen funtzio sozialaren kontrakoa da. Laguntza hori, aurreko artikuluetan aipatutako kanona kobratzearen bidez, edo, baita ere, etxebizitza kontserbatzeko beharra ez betetzeagatik jarritzako isunen bidez egin ahalko da.

II. KAPITULUA NEURRIZ GAINEKO OKUPAZIOA

103. artikulua. Definizioa

1. Etxebizitza bat neurritz kanpo dagoela okupatuta jotzen da bertan egiten den alojamendua gehiegizkoa bada, etxebizitzaren azalerari eta zerbitzuei erreparatuta.

2. Etxebizitza baten gehiegizko okupazioa zehazteko, kontuan har daitezke, besteak beste, honako faktore hauek.
 - a) Biztanleen eroldaren datuak eta egoiliarren edo erabiltzaileen beste erregistro publikoen datuak.
 - b) Alojamentuaren truke prezioa ordaintzea.
 - c) Ohikoak ez diren kontsumo oso altuak, ura, gasa eta argindarra, esaterako
 - d) Posta eta jakinarazpenak jasotzea.
 - e) Etxebizitza normalean erabiltzea telefono edo informatika bidezko komunikazioak egiteko.
 - f) Etxebizitzaren titularraren edo erabiltzaileen adierazpenak edo egintzak
 - g) Administrazio Publikoen zerbitzura dauden langileen adierazpenak eta egiaztapenak, etxebizitzaren gaian ikuskapenaren lanak egiteko ardura badute, baita, oro har, agintaritzako agenteenak ere.
 - h) Hurbileko bizilagunen adierazpenak
 - i) Etxebizitzaren titularrak ezezkoa ematea, arrazoi sendorik gabe, Administrazioak egoera egiaztatu nahi duenean, hori egiteko oinarri gisa sinesteko moduko arrazoiren bat ez badago eta, gainera, etxea gehiegi okupatuta dagoela agertzen duten bestelako zantzuak daudenean.
3. Udalek izango dute etxebizitza bat gehiegizko okupazioa duela administratiboki zehazteko eskumena.
4. Nolanahi ere, gainokupaziotzat joko da etxebizitza batean izatez erabiltzaile den pertsona bakoitzeko 10 metro koadro baino gutxiago dagoenean.

104. artikulua. Politika publikoak, etxebizitzen gehiegizko okupazioa saihestekoak.

1. Udalek etxebizitzen gehiegizko okupazioa saihesteko beharra dute, kontrol, ikuskapen eta zigor politiken bidez.
2. Ondorio horietarako, udalek Lege honetako 170.27 artikuluan aurreikusitako zehapenak ezarri ahalko dituzte, eta, halaber, muturreko kasuetan jabetzaren funtzio soziala ez betetzeagatik, desjabetze espedientea abiarazi ahalko du, Lege honetako 153. artikuluekin bat.

VII. IDAZPURUA ETXEBIZITZA ARLOAN KONTSUMITZAILEEK ETA ERABILTZAILEEK DITUZTEN BERMEAK

I. KAPITULUA XEDAPEN OROKORRAK

105. artikulua. Berdintasuna, etxea eskuratzean eta okupatzean

1. Pertsona guztiek izan behar dute etxebizitza bat eskuratzeko eta okupatzeko eskubidea, bere erlazio juridiko zehatzari dagozkion lege- eta kontratu-betebeharrak betez, eta diskriminaziorik pairatu gabe, ez zuzena, ez zeharkakoa, ezta esesterik ere. Agindu hau betetze aldera, Administrazio Publikoek egokiak diren neurriak hartuko dituzte, pertsona eta agente guztiei aplikagarriak, nahiz sektore publikoan nahiz sektore pribatuan.
2. Neurriak honako hauek izan daitezke: egoera ahulean dauden kolektiboen zein

pertsonen aldeko ekintzak, jokamolde diskriminatzaileak debekatzea eta etxebizitzarako eskubidea gauzatzeko dauden oztopoak eta murrizketak deuseztatzea, baita eskubide hori bermatzeko arrazoizko egokitze lanak egitea ere.

3. Aurreko ataletan aipatutako ekintza babeslearen helburu espezifikoak dira ondorengo egoera eta jarduketak hauek:

- a) Diskriminazio zuzena. Hau gertatuko da pertsona bat modu ezberdinean tratatzen denean, etxebizitzari dagokion alderdiren batean, egoera berdinean dagoen beste pertsona baten tratamenduekin alderatuz gero, tratamendu ezberdin hau helburu zilegi baten alde modu objektiboan edo arrazoizkoan ezin justifika daitekeenean eta helburu horretarako bitartekoak egokiak eta beharrezkoak direnean.
- a) Zeharkako diskriminazioa. Hau gertatuko da, etxebizitza bat eskuratzeko duen eskubidean, pertsona bati desabantaila partikularra eragiten zaionean, itxuraz neutroak diren honako hauetako edozeinen bidez: xedapen arautzailea, plana, klausula arrunta edo kontratuzkoa, hitzarmen indibiduala, alde bakarreko erabakia, irizpide bat edo praktika bat. Ez dago zeharkako diskriminaziorik ekintzak helburu zilegi baten alde modu objektiboan edo arrazoizkoan ezin justifika daitezkeenean, eta helburu horretarako bitartekoak egokiak eta beharrezkoak direnean.
- b) Esestea gertatuko da, ekintzen bidez edo egin ezaren bidez –nahiz eta hauek legalki babestuak izan–, pertsona batek bere etxebizitza modu baketsuan erabiltzea galarazten denean aurkako ingurua sortuta. Izan daiteke alderdi materialean, sozialean edo pertsonalean, eta azken helburua da bere okupazioa babesten duen eskubidearen gainean nahi ez duen erabakia hartzea. Esestea diskriminazioa da Lege honen ondorioetarako.
- c) Arrazoizko egokitzeak dira pertsona zehatz batzuen behar bereziak asetzea bideratutako egokitze neurriak. Horien gizarteratzea erraztea izango dute helburu, neurritz kanpoko karga bat ezarri gabe, baita gainerako pertsonen duten baldintza berdinetan etxebizitza eskuratzeko eskubidea gozatzea erraztea ere. Karga bat neurritz kanpoko den edo ez den ezartzeko, honako hauek hartuko dira kontuan: bere kostua, hura ez gauzatzeko ekarriko lituzkeen diskriminazio efektuak, abian jarri behar duen pertsonaren, entitatearen edo erakundearen ezaugarriak eta finantzaketa ofiziala edo beste edozein laguntza lortzeko aukera. Eskumena duten Administrazio Publikoek laguntza publikoen erregimen bat ezar dezakete arrazoizko egokitzeak egiteagatik eratorritako gastuei laguntzeko

106. artikulua. Frogaren karga

Alde salatzaileak edo eskatzaileak, etxebizitzarako eskubideari dagokionez, diskriminazioa ustez egon daitekeela adierazten duten egitateak alegatzen dituen prozeduretan, eskumena duen organoak, egitateak aintzat hartu eta gero, eta kontuan hartuta aldeen berdintasun printzipioa eta alde bakoitzari dagokion erabilgarritasuna eta erraztasun frogatzailea, exijituko dio, salatuari edo auzipetuari, justifikazio objektiboa eta arrazoizkoa, bere egitean edo egite ezean berdintasunerako eskubidea begirunez zaindu duela frogatzeko.

II. KAPITULUA ETXEBIZITZARI LOTUTAKO AGENTEAK

1. atala: Etxebizitzak eraikitzean eta birgaitzean parte hartzen duten agenteak

107. artikulua. Agenteak eta araubide juridikoa

1. Etxebizitzak eraikitzean eta birgaitzean parte hartzen duten agenteak dira eraikinaren antolamendu araudian aurreikusitakoak, nahiz eta, Lege honen ondorioetarako, araudia agente sustatzaileira eta eraikitzaileira mugatzen den. Bi-
biak Lege honetan ezartzen den araubide juridikora eta beharretara lotuak gelditzen dira, aipatu sektore-araudi espezifikoak zehazten duenari kalte egin gabe.
2. Sustatzaile edo eraikitzailearen batek bateragarri egiten baditu bere jarduera eta higiezinaren transakzioa, higiezinaren transakzioaren agentetzat ere joko da Lege honen ondorioetarako.

108. artikulua. Sustatzailea

1. Etxebizitzen sustatzailea honako hau da: pertsona fisikoa edo juridikoa, publikoa zein pribatua, modu indibiduallean edo kolektiboan, etxebizitzak eraikitzeko eta birgaitzeko obrak erabakitzen, bultzatzen, programatzen edo finantzatzen dituena, nahiz eta aldi behin baino ez izan, eta bere baliabideen bidez edo beste batzuen baliabideen bidez eginda ere. Halaber, berak erabiltzeko izan daiteke, edo gero hirugarrenei eskualdatzeko, emateko edo lagatzeko, edozein tituluren bidez.
2. Sustatzailearen betebeharrak honako hauek dira:
 - a. Eraikitzeko orubeari edo birgaitzeko etxebizitzari dagokienez, egitekoak diren obrak burutzeko eskubidearen titularrak izatea.
 - b. Lortzea eraikitzeko behar diren lizentziak eta administrazio baimenak, eta izatea obraren proiektu teknikoa.
 - c. Eskuratu duenari exijitzekoak diren dokumentazioa eta informazioa ematea, Lege honek zehaztutako baldintzekin bat. Autosustatzailearen kasuan, behar hori eraikitzaileari dagokio.
 - d. Legalki ezarritako aseguruak eta bermeak izenpetzea. Behar hori ez zaio exijituko berak erabiltzeko familiabakarreko etxebizitza bat eraiki duen autosustatzaile indibidualari, baina, etxebizitza hori 10 urteko epean bizidunen artean eskualdatzen bada, autosustatzailea behartuta egongo da aseguruak eta bermeak kontratatzerara 10 urte horiek betetzeko falta den aldirako, etxebizitza eskuratzen duenak horretatik espresuki salbuesten duenean izan ezik.
 - e. Aseguru poliza edo bermea izenpetzea. Horrek hitzartutako prezio osotik kontura jaso diren zenbatekoak itzultzea bermatuko du –horiek erresak, seinale, erreserba edo beste edozein izen edukita ere, helburu bera baldin badute–. Modu horretan, zenbateko horiek itzuli ahal izango dira etxea hitzartutako baldintzetan ez bada ematen, eta, oso bereziki, adostutako epean obrak hasten edo bukatzen ez direnean, biziegokitasun zedula ez bada lortzen eta, salmenta bikoitza gertatuz gero, hirugarren bati eskualdatu bazaio erregistro-publizitatearen bitartez. Itzulketak ez du soilik kontura emandako zenbatekoa hartuko, baizik eta zenbatekoak ordaindu zirenetik itzultzea gauzatu arte ziurta daitezkeen berandutza interesak ere, kalte egin gabe saltzaileak hitzartutakoa ez betetzeagatik eskuratzailak jaso ditzakeen ordainsariei.
 - f. Sustapenak legalki eraturako jabe-erkidego edo elkarte kooperatibo baten erregimenpekoak badira, bermatu beharko da etxebizitzak egongo diren lurzorua eskuratzeko helburu zuten zenbatekoak, dagokion komunitatea edo

elkartea osatzen duten pertsona fisikoengandik jasotakoak.

109. artikulua. Sustatzaile soziala

Lege honen ondorioetarako, sustatzaile sozialtzat joko dira irabazi asmorik gabeko sustatzaileak, aurreko artikuluan ezarritako betebeharez gain, honako sustapen hauek burutzen dituztenak: euskal Administrazio Publikoen etxebizitza planetan babestutako etxebizitzaren obra berriak edo birgaitzeak, Babes Publikoko Etxebizitzaren eskaintza handitzera bideratutakoak, modu nagusian, ohikoan, denboran egonkorrean eta Eusko Jaurlaritzan etxebizitza gaian eskumena duen Sailarekin hitzartuta.

110. artikulua. Eraikitzailea

1. Eraikitzailea da eraikitze edo birgaitze lanak egiten dituen pertsona fisikoa edo juridikoa, bere edo beste baten baliabide humano eta materialen bidez. Sustatzailearen eta eraikitzailearen lanak pertsona bakar batek egin ditzake, fisikoa edo juridikoa izan.
2. Eraikitzailearen betebeharrak honako hauek dira:
 - a. Obra honako hauei lotuta egitea, proiektuan exijitutako kalitatea lortze aldera: proiektuari, legeria aplikagarriari eta zuzendaritza teknikoaren eta fakultatiboaren jarraibideei
 - b. Izendatzea obran eraikitzailearen ordezkaritza teknikoa bereganatzen duen pertsona. Pertsona hori, bere titulua edo esperientziarengatik, gaitasun egokia izan beharko du obraren ezaugarriekin eta konplexutasunarekin bat.
 - c. Obrara bideratzea behar diren baliabide humanoak eta materialak, bere garrantziaren arabera.
 - d. Zuinketa edo hastearen akta sinatzea, baita obra jaso dela adierazten duen akta ere.
 - e. Helaraztea obraren zuzendariari egindako obraren dokumentazioa egiteko behar diren datuak.
 - f. Legalki aurreikusitako aseguruak eta bermeak izenpetzea.
 - g. Sustatzailearen aurrean, zuzenean, erantzutea obra proiektuari zein kontratuari egokitzeari buruzko kontuetan, zati edo instalazio jakin batzuk egiteko azpikontrata egiten den pertsona fisiko zein juridikoei dagokienez.

2. atala: Higiezin zerbitzuak ematean esku hartzen duten agenteak

111. artikulua. Agenteak eta araubide juridikoa

Lege honen ondorioetarako, higiezin zerbitzuak ematean esku hartzen duten agentetzat joko dira finka administratzailea eta higiezin agentea. Bi-biak Lege honetan ezartzen den araubide juridikora eta beharretara lotuak gelditzen dira, sektore-araudi espezifikoak zehazten duenari kalte egin gabe.

112. artikulua. Finka administratzailea

1. Finka administratzailea honako hau da: normalean eta ordainsari baten truke higiezin titularrei eta jabe-erkidegoei administrazio eta aholkularitza zerbitzuak ematen dizkien pertsona fisikoa. Halaber, finka administratzailetzat jo ahal izango dira Korporazioak eta bestelako pertsona juridikoak, antolamendu juridikoak ezarritako baldintza eta edukiekin bat.
2. Finka administratzailearen jarduera egin ahal izateko, beharrezkoa da gaitasun profesionala izatea eta exijitzekoak diren legezko baldintzak betetzea. Eskatutako gaitasuna eta prestakuntza dutela ulertuko da dagozkien elkargo profesionalen kide badira, baldin eta horiek eskatutako betebeharrak eskatzen badituzte eta Eusko

Jaurlaritzan etxebizitza gaian eskumena duen Sailean ziurtatzen bada bere kidesuna indarrean dagoela, eta ez bertan behera utzita.

3. Finka administratzaileak bateragarri egiten baditu bere jarduera eta higiezin transakzioa, higiezin transakzioaren agentetzat ere joko da Lege honen ondorioetarako.

113. artikulua. Finka administratzailearen betebeharrak

1. Finka administratzaileak eraginkortasunez, diligentzia profesionalaz, arduraz eta indarrean dagoen legeriarekin eta sektorean ezarritako kode etikoekin bat aritu beharko du, independentziaz eta kontsumitzaileen eskubideak bereziki zainduz, Titulu honekin bat.
2. Kontsumitzaileen eskubideak bermatze aldera, finka administratzaileak erantzukizun zibileko aseguru batek estalita egon beharko du. Elkargo profesionalen bidez era daiteke aseguru hori.

114. artikulua. Higiezin agentea

1. Higiezin agentea honako hau da: normalean eta ordainsari baten truke higiezin transakzioetan bitartekaritza zerbitzuak ematen dituen pertsona fisikoa, Euskal Autonomia Erkidegoaren lurraldearen barnean. Zerbitzu horiek ondasun higiezin salerosketa, alokairu, truke edo lagatzeari dagozkie, baita horiei buruzko eskubideei ere, eraketa barne.
2. Higiezin agentearen jarduera egin ahal izateko, beharrezkoa da gaitasun profesionala izatea eta exijitzekoak diren legezko baldintzak betetzea. Eskatutako gaitasuna eta prestakuntza dutela ulertuko da dagozkien elkargo profesionalen kide badira, baldin eta horiek eskatutako betebeharrak eskatzen badituzte eta Eusko Jaurlaritzan etxebizitza gaian eskumena duen Sailean ziurtatzen bada bere kidesuna indarrean dagoela, eta ez bertan behera utzita.

3. Higiezin agentearen jarduera egiteko, hauek bete beharko dira:

- a. Jarduera egiteko, jendeari zabalik dagoen establezimendu bat izatea.
- b. Legalki exijitzen den gaitasun profesionala izatea.
- c. Eratzea, eta beti indarrean mantentzea, berme bat jarduera garatzeko dituen merkatu izen bakoitzeko. Horrek, agenteak hitzartutako prezio osoari dagokionez jaso dituen konturako zenbatekoak itzultzea bermatuko du –horiek erresak, seinale, erreserba edo beste edozein izen edukita ere, helburu bera baldin badute–. Bermeak, besteak beste, honako hauek estali beharko ditu: etxebizitza hitzartutako baldintzetan ez ematea, eta, oso bereziki, adostutako epean obrak ez hastea edo bukatzea, biziegokitasun zedula ez lortzea eta, salmenta bikoitza gertatuz gero, hirugarren bati eskualdatzea, erregistro publizitatearen bitartez. Erregelamendu bidez zehaztu ahal izango dira berme honek estaliko duen arriskua finkatzeko modalitateak zein irizpideak.
- d. Eratzea eta beti indarrean mantentzea, erantzukizun zibileko poliza bat garatzen duen bitartekaritza jarduerarengatik erantzuteko. Poliza bat eratu beharko da jarduera garatzeko erabiltzen dituen merkatu izen bakoitzeko. Erregelamendu bidez zehaztu ahal izango dira erantzukizun poliza honek estaliko duen arriskua finkatzeko modalitateak zein irizpideak.

115. artikulua. Higiezin agentearen betebeharrak

Honako hauek dira higiezin agentearen betebeharrak:

- a. Transakzioa diligentzia profesionalaz, arduraz eta indarrean dagoen legeriarekin eta sektorean ezarritako kode etikoekin bat egin beharko du,

independentziaz eta etxebizitzaren kontsumitzaileen eskubideak bereziki zainduz,

- b. Higiezinaren eskaintza egin baino lehen, agentea behartuta dago transakzioa enkargatu dion jabearekin enkargu-ohar bat izenpetzera. Ohar horrek ahalbidetuko dio publizitatea eta eskaintzea, kontura zenbatekoak jasotzea edo edozein aurrekontratu edo hirugarrenetik kontratu formalizatzea. Ezin izango dira eskaini edo publizitatu hirugarrenen higiezinak, enkargu-oharra ez badute. Enkargu-oharrean ezinbestez agertu behar dira datuak, eta horiek ziurtatzen dituen dokumentazioa egon beharko du, honako hauek dira:
 - i. Agentearen nortasuna eta Euskadiko higiezinaren agenteak homologatzeko erregistroan, edo dagokien elkargo profesionalean, duen inskripzio zenbakia, agentea izena emanda badago eta exijitzekoak diren betebeharrak betetzen badira.
 - ii. Higiezinaren jabearen nortasuna edo, bestela, ordezkartzan aritzen denarena.
 - iii. Enkarguak irauteko epea.
 - iv. Eskatutako eragiketaren deskribapena.
 - v. Finkaren edo finken identifikazioa, erregistro datuak, kargak, zergak eta/edo edozein izaeratako afektazioak, eta etxebizitzaren babes erregimena, bere kasuan, eta eskaintzaren prezioa. Transakzioa enkargatzen duen bezeroak adierazi behar du, bere erantzukizunpean, garrantzi bereziko beste edozein alderdi juridiko, bereziki epai prozedurak egiteke izatea, higiezinari lotutako kontuengatik.
 - vi. Higiezinaren agentearen ordainsaria eta ordaintzeko bidea. Inolaz ere, ezin da ordainsaria jaso, eragiketa bakar batengatik, transakzioaren bi alderdietatik.
 - vii. Alderdien eskubideak eta betebeharrak, agenteari emandako ahalmenak zehaztuta.

3. atala: Etxebizitzari lotutako agenteak homologatzeko erregistroak

116 artikulua. Erregistroen izaera

1. Etxebizitzari lotutako agenteak homologatzeko Erregistroak sortu ahal izango dira.
2. Homologazio Erregistroak administrazio erregistroak dira, izaera boluntario edo beharrezkoak, eta helburu dute Idazpuru honen II. kapituluaren aipatzen diren agenteak inskribatzea. Erregistroak Eusko Jurlaritzan etxebizitza gaian eskumena duen Sailaren mende egongo dira, eta agenteen tipologiari erantzungo diote.
3. Agenteak Erregistroan inskribatzea araubidez onartzen diren baldintzekin bat eta onartzen den prozeduraren arabera egingo da. Inskripziorako baldintza da Lege honetan eta erregelamenduz zehazten diren betebeharrak eta kualifikazioak betetzen direla ziurtatzea.
4. Inskripzioa boluntarioa edo halabeharrezkoa izango da, erregelamenduz zehaztutakoaren arabera.
5. Homologazio Erregistroetan ez inskribatzeak ez du eraginik izango kontratuen baliozkotasunean, ezta, etxebizitzari dagokionez, agenteak esku hartu duen bestelako egintzetan ere.
6. Erregistroen araudiak zehaztuko ditu finkatzeak egiaztatzeke baldintzak eta prozedura, bere berritzea, ebazpena, eta gainerako funtzionamendu alderdiak.

117. artikulua. Inskripzio ezaugarria Erregistroetan

Eusko Jaurlaritzan etxebizitza gaien eskumena duen Sailak formatu eta berezitasun espezifikoak dituen bereizgarri eta plaka bat sortuko du. Bereizgarri hori jendeak ikusteko moduan jarri beharko da inskribatutako agentearen egoitza bakoitzean, baita agenteen merkatu paperean eta publizitatean ere. Barne eramango du agenteak dagokion Erregistroan duen inskripzio zenbakia.

III. KAPITULUA **ETXEBIZITZARI BURUZKO PUBLIZITATEA**

118. artikulua. Publizitatea eta horrek duen bete beharreko izaera

1. Higiezin zerbitzuak eraikitzen, birgaitzen eta ematen esku hartzen duten agente guztiek egin behar diete men legez kontrako publizitatea debekatzen duen araudiari eta, bereziki, lege honetan, publizitatea dela eta, ezartzen diren arau erregulatuzaileei.
2. Publizitatetzat hartzen da kontsumitzaileei edo herritarrei, oro har, zuzendutako komunikazio modu oro, zuzenean edo zeharka, kostu bidez etxebizitzak eskualdatzea, errentan ematea edo uzteko beste edozein modu sustatzea helburu izanik.
3. Egiatasun eta askitasun printzipioei egokitu behar zaie publizitatea, eta ezin du izan hartzaileak okerrera eramango dituen edo eraman ahal dituen informaziorik.
4. Bai etxebizitzaren ezaugarriak, horien eranskinenak, zerbitzuenak eta instalazio komunenak, bai eta bukatu dauden edo proiektu edo eraikitze fasean dauden adierazten duten espezifikazioak ere, egindako publizitatean eskainiak, galdatu ahal izango ditu geroago erosleak, eskualdatze kontratuan horien berariazko aipamena egin ez bada ere.

119. artikulua. Nahitaezko aipamenak

Publizitate orotan, agenteak nahitaez honako hauek agerrarazi behar ditu:

- a) Etxebizitzaren kokalekua.
- b) Eskaintako etxebizitzaren egoera; hain zuzen ere, bukatua dagoen, eraikitzen ari diren edo, besterik gabe, proiektatua dagoen.
- c) Azalera erabilgarria. Eranskinen kasuan, horien azalera modu berezian adierazi beharko da.
- d) Sustapenaren arduraduna nor den. Harremanetarako helbidea eta telefono zenbakia ere jarri behar dira.

IV. KAPITULUA **ETXEBIZITZAREN ESKAINTZA**

120. artikulua. Lehen eskualdatzean saltzeko eskaintza

1. Higiezin eraikuntzan, birgaitzean eta transakzioan esku hartzen duten agente guztiek egin behar diete men, eskaintza dela eta, lege honetan ezartzen diren arau erregulatuzaileei.

2. Etxebizitza berria eskuratzeko interesa duenak eskaintzen zaionaren funtsezko baldintzen gaineko informazio nahikoa jaso behar du. Azken prezioaren edozein kopuru kontura jaso aurretik eman behar da informazio hori, baldin eta eskualdatzerako ezarri den prezioaren ehuneko bat baino handiagoa bada kopuru hori. Partezko ordainketa txikiagoek betebeharrak eragingo dute, denak batuta, ehuneko bat hori adinakoak edo handiagoak badira.
3. Eskaintzak gutxienez izan behar duen informazioak honako alderdi hauei egin behar die erreferentzia:
 - a) Etxebizitzaren identifikazioa eta funtsezko ezaugarrien deskribapena, besteak beste, etxebizitzaren azalera erabilgarria eta horren eranskinena –modu berezian adierazi behar da–; eraikitze erabili diren materialak; norabide nagusia; isolamendu termikoaren eta akustikoaren maila; energia aurrezteko neurriak; eta dituen zerbitzuak eta instalazioak, bai banakakoak, bai eta komunak ere, eraikinarenak edo dagoen higiezin gunearenak.
 - b) Finkaren erregistro identifikazioa, dituen kargei, zergei edo/eta edozein izaeratako afektaziori erreferentzia egiten diela. Egokia bada, higiezinaren balio osoari dagokionez, dagokion partaide-kuota.
 - c) Komunitate gastuen zenbatekoa, etxebizitza jabetza horizontalaren araubidearen pean badago.
 - d) Eskualdatzearen prezio osoa, bai etxebizitza zergapetzen duten eta legez erosleari dagozkion zergak adierazita, bai eta egozgarri zaizkion eta kontratuari berezkoak zaizkion beste gastu batzuk ere.
 - e) Eskualdatzearen ekonomia eta finantza baldintzak: ordaintzeko modua eta epeak, erreferentzia eginez hasierako diru sarrera egin behar den edo ez; abonatu behar diren interesak eta horiek aplikatzeko modua.
4. Proiektuan dagoen edo eraikitzen ari den etxebizitza baten eskualdatze eskaintza bada, aipatu diren baldintza horiez gain, lanak hasteko eta etxebizitza emateko epeak jaso behar dira idatziz.

121. artikulua. Bigarren eta ondorengo eskualdatzeetan saltzeko eskaintza

Bigarren edo ondorengo eskualdatzeetan eskaintzen diren etxebizitzaren kasuan, honako datu hauek eman behar dira:

- a) Eraikinaren antzintasuna; kontserbazio-egoera; dituen zerbitzuak eta instalazioak, bai banakakoak, bai eta komunak ere.
- b) Ordaintzeko dauden komunitate gastuak, etxebizitza jabetza horizontalaren araubidearen pean badago.
- c) Etxebizitzaren okupazio egoera.

122. artikulua. Errentan emateko eskaintza

1. Errentan emateko eskaintzan, etxebizitzaren funtsezko baldintzen gaineko informazio nahikoa, bai baldintza fisikoena, bai baldintza juridikoena ere, eta kontratuaren oinarriko baldintzen gainekoa ere eman behar zaio hartzaileari. Kontura edozein kopuru jaso aurretik eman behar da informazio hori guztia.
2. Hain zuzen ere, gutxienez eman behar den informazioak honako alderdi hauei egin behar die erreferentzia:
 - a) Etxebizitzaren deskribapena, horren azalera erabilgarria adierazita, eta bai horren zerbitzuen, instalazioen eta hornikuntzen deskribapena ere.

- b) Errentaren prezio osoa, bereizita eta zehaztuta zerbitzu osagarrien prezioa eta errentariak onartzen dituen beste kopuru batzuk. Gainera, identifikatu behar da likidazioaren periodizitatea.
- c) Errentan hartzearen epea.
- d) Errentaren prezioa eguneratzeko modua, errentan hartzeak irauten duen epean.
- e) Errentariari exijitzen zaizkion bermea eta beste garantia batzuk.

123. artikulua. Biziegokitasun baldintzak egiaztatzea

Kapitulu honetan araututako hipotesietan, etxebizitzaren baldintza fisikoen gaineko baliozko informaziotzat eta informazio nahikotzat joko da biziegokitasuneko sinestamenduan dagoena, etxebizitza babestuen kasuan behin betiko kalifikazioan dagoena, edo egoki akreditatuta dagoen Administrazioaren entitate laguntzaile batek, biziegokitasuneko baldintzak betetzearen kontrola dela eta, emandako ziurtagirian dagoena.

V. KAPITULUA **ETXEBIZITZA ESQUALDATZEA ETA ERRENTAN EMATEA**

124. artikulua. Etxebizitzak eskualdatzeko eta errentan emateko kontratuen oinarriak

1. Jabegoa eskualdatzeko edo erabilera uzteko kontratu orotan, enpresa edo lanbide jarduera baten esparruan formalizatutako kontratuetan, klausulek honako baldintza hauek bete behar dituzte:
 - a) Zehaztasunez, argi eta erraz idatzita egotea, zuzenean ulertzeko moduan eta kontratua formalizatu aurretik edo formalizatzeko une berean eman ez diren beste testu edo dokumentu batzuei erreferentziarik egiten ez dietela.
 - b) Fede ona eta bidezko oreka izatea aldean eskubideen eta betebeharren artean. Horrek kanpo uzten du abusuzko klausulak erabiltzea, kontsumitzaileen eta erabiltzaileen defentsarako lege nagusiak, 26/1984 Legeak, uztailearen 19koak, biltzen duen definizioaren arabera. Hartara, abusuzkotzat hartuko dira, negoziatu gabe eta fede onaren aurka, aldean eskubideen eta betebeharren artean desoreka garrantzitsuak eragiten dituzten xedapenak, kontsumitzailearen kalterako, kontratua enpresaburuaren edo profesionalaren nahiari besterik lotzen ez dioten klausulak, kontsumitzailearen oinarritzko eskubideak kentzea dakartenak eta elkarrekikotasunik ez egotea esan nahi dutenak.
 - c) Klausula baten esanahiaren gaineko zalantza badago, kontsumitzaileari mesedegarriena zaion interpretazioa nagusi gertatuko da.
2. Agindu hau betetzea biziegokitasuneko sinestamenduaren bidez dokumentatuko da, etxebizitza babestuen kasuan behin betiko kalifikazioaren bidez edo egoki akreditatuta dagoen Administrazioaren entitate laguntzaile batek, biziegokitasuneko baldintzak betetzearen kontrola dela eta, emandako ziurtagiriaren bidez.

125. artikulua. Eraikitzen ari diren etxebizitzak eskualdatzeko edo konturako kopuruak jasotzeko baldintzak

Eraikitzen ari den etxebizitza baten eskualdatze kontratua egiteko edo konturako edozein kopuru jasotzeko aurretiazko baldintzak dira honako hauek:

- a) Eskualdatzearen helburu den higieztina deskribatzen duen eraikitze-lizentzia izatea.
- b) Finkaren gaineko eskubide baten titulartasuna izatea, bertan eraikitzeko edo

birgaitzeko eta eskualdatzeko ahalmena ematen duena. Berriaz aipatu behar dira bai etxebizitzari bai eta etxebizitza dagoen eraikinaren elementu komunei eragiten dieten kargak eta zergak.

- c) Legez galdatu ahal diren bermeak eta aseguruak emanak izatea.
- d) Erregistroko finka bakoitzerako hipoteka kreditua bereiztea, bere kasuan.

126. artikulua. Etxebizitza berri bukatuak eskualdatzeko edo konturako kopuruak jasotzeko baldintzak

Bukatua dagoen etxebizitza berri baten eskualdatze kontratua egiteko edo konturako edozein kopuru jasotzeko aurretiazko baldintzak dira honako hauek:

- a) Eskualdatzearen helburu den higiezina etxebizitza gisa deskribatzen duen eraikitze-lizentzia izatea.
- b) Eraikineko etxebizitza bakoitzerako modu bana-banakotuan sarean aurreikusitako hornikuntzen zerbitzu nagusiaren konexioa izatea, hornikuntza motak horretarako bidea ematen badu, indarrean dagoen legediarekin batera.
- c) Eskumena duten teknikariek, materialen egokitasuna eta zerbitzuen sareen egokitasuna dela eta, emandako ziurtagiriak edukitzea.
- d) Administrazioaren baimenak eta etxebizitza okupatzeko beharrezkoak diren dokumentuak edukitzea.
- e) Legez galdatu ahal diren bermeak eta aseguruak emanak izatea.
- f) Dagokion eraikinaren liburua formalizatua izatea.
- g) Hipoteka kreditua zatitua izatea, egokia bada, higiezinaren erregistro erakunde desberdinen artean.

127. artikulua. Eskuratzailerari eman behar zaizkion dokumentuak

1. Etxebizitza berriak eskualdatzeko egintzetan eta kontratuetan, emaileak honako dokumentu hauek eman behar dizkio eskuratzailerari:
 - a) Eraikinaren kokapen planoak.
 - b) Etxebizitzaren azaleraren planoak, eskumena duen teknikariak egiaztatutako neurketa duena. Eranskinik badago, neurketa bereizia egin behar da.
 - c) Kalitateen txostena.
 - d) Biziegokitasuneko sinestamendua, edo, babes ofizialeko etxebizitza bada, behin betiko kalifikazioaren sinestamendua.
 - e) Jabego Erregistroaren ohar soil informatiboa, eguneratua.
 - f) Etxebizitzaren garantiei dagozkien dokumentuak; bermatzailea, garantiaren titularrak, titularraren eskubideak eta iraupenaren epea zehaztuta dituzten dokumentuak.
 - g) Hipotekari dagozkion dokumentuak, hipotekarik badago.
 - h) Egokia bada, lan berriaren eta zatiketa horizontalaren adierazpen agiria, eta etxejabeen komunitatea arautuko duten estatutuen agiria, jada emanak badaude.
 - i) Etxebizitzaren zerbitzuak eta hornikuntzak kontratatzeko beharrezkoak diren dokumentuak.
2. Bigarren edo ondorengo eskualdatzeetan etxebizitzak eskualdatzeko egintzetan eta kontratuetan, aurreko atalean aipatu diren dokumentuei honako hauek gehitu behar zaizkie. Batetik, etxejabeen komunitateko idazkariak etxebizitzaren zorrei buruz emandako ziurtagiriak, jabetza horizontalaren araubidearen pean dagoen etxebizitza bat. Ziurtagiri horrek eraikinean egiturazko elementuak konpontzeko lanak egin diren espezifikatu behar du, dena den, adierazi behar du aurreikusita ote dagoen onartutako edo onartzeko zain dagoen lanik egitea. Eta bestetik, baita biziegokitasuneko baldintzak

betetzea kontrolatzeko ziurtagiriak ere.

3. Aipatu diren dokumentu horiek lortzeko dakartzan gastuak ez ditu ordaindu behar etxebizitzaren eskuratzailerak.

128. artikulua. Etxebizitzak errentan emateko baldintzak

1. Errentan emateko eskaintza batean eskatzen den informazioa egiaztatzeko dokumentuak ematea, lege honen 122. artikulua aurreikusten duenez, kontratua izenpetzeko baldintza da. Etxebizitzaren azalera neurketen planoaren bidez egiaztatu behar da; eskumena duen teknikari batek sinatutako plano baten bidez, hain zuzen.
2. Kontratua izenpetzearekin batera, biziogokitasuneko sinestamendua edo horren baliokide den sinestamendua hartzeko eskubidea du bizilagunak.
3. Hiri finkak alokatzeko kontratuak formalizatzean, nahitaezkoa da hiri-errentamenduei buruzko legedian ezarrita dauden baldintzen arabera berme bat jartzea. Eusko Jaurlaritzan etxebizitza gaietan eskumena duen sailean jarri beharko da berme hori.

VI. KAPITULUA

ETXEBIZITZA LIBREA ESKURATZEKO LAGUNTZA PUBLIKOAK JASOTZEAREN ONDORIOZ, EDUKITZEAK DITUEN MUGAK

129. artikulua. Edukitzearen muga

1. Euskal administrazio publiko batek etxebizitza libre bat eskuratzeko eman dituen diru laguntza zuzenak jaso diren kasuetan, etxebizitza horiek ezin izango dira eskualdatu 10 urteren epean, agiri publikoan salmenta formalizatu den datatik aurrera zenbatzen hasita edo errentan emateko kontratuaren datatik aurrera zenbatzen hasita, jaso den laguntza gehi horri dagokion legezko interesa ez badira itzuli lehenbizi. Edukitzearen muga hori Jabego Erregistroan adierazi eta idatzi beharko da.
2. Ez da eskualdatzetzat hartuko, helburu hauetarako, etxebizitza osoa titularkideetako bati esleitzea ezkontza banantzeen, dibortzioen, ezkontza baliogabetzeen edo 2/2003 Legearen pean dagoen izatezko bikotea haustearen ondorioz, Euskal Autonomia Erkidegoko Izatezko Bikoteen Erregistroan izena ematea baliogabetu bada aurretik.

VIII. IDAZPURUA
ETXEBIZITZA BABESTUEN KOPURUAREN GIZARTE
ERABILERA EGOKIAREN GARANTIA JURIDIKOAK

I. KAPITULUA
APLIKAZIO EREMUA

130. artikulua. Aplikazio eremua

1. Lege honen 57.1 artikuluko prozeduraren bidez, Eusko Jaurlaritzak esleitutako babes publikoko etxebizitzak, lege hau indarrean sartzen den unetik aurrera, nahitaezko salmentaren helburu izango dira bigarrenengo eta ondorengo eskualdatzeetan.
2. Eroslehentasun sistema eta atzera eskuratzeko sistema bigarrenengo eta ondorengo eskualdatzeetan erabiliko da babes publikoko etxebizitza hauetan:
 - a. 7/1998 Legea, jorrailaren 15ekoa, agintaritza-babespeko etxebizitzaren jabe-aldaketetan Euskadiko Autonomia-Elkarteko Ardularitzak duen erosteko lehentasun-eskubideari buruzkoa, indarrean jarri eta gero eta lege hau indarrean jarri baino lehenago kalifikatu direnak, esleitzeko erabili den prozedura gorabehera.
 - b. lege honen 57. artikuluko 2., 3. eta 4. zenbakietako prozeduren bidez, udalek eta sustatzaile pribatuek, kooperatibek eta beste agente batzuek esleitutakoak, lege hau indarrean jarri eta gero.
 - c. oro har eta denbora guztian, epaitegien aldetik ondarezko betearazte prozeduren helburu direnak.

II. KAPITULUA
LEHENESPENEZ ESKURATZEKO ESKUBIDEA

131. artikulua. Kontzeptua

Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak eroslehentasun eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea gauzatu ahal izango ditu babes publikoko etxebizitzetarako diren lurzoruen, lur sailen edo orubeen eta babes publikoko etxebizitza guztien lehen eta ondorengo eskualdatzeetan.

132. artikulua. Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak lehenespenez eskuratzeko duen eskubidearen jarduteko eremua

1. Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak lehenespenez eskuratzeko eskubide hau du babes publikoko etxebizitzetarako diren lurzoruen, lur sailen eta orubeen kostu bidezko eskualdatze guztien kasuetan.
2. Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak lehenespenez eskuratzeko eskubide hau du babes publikoko etxebizitza guztien eta horien eranskinen gainean, "inter vivos", doako edo kostu bidezko, borondatezko edo ondarezko betearazte baten prozeduraren ondoriozko eskualdatze kasu guztietan, lehen auzialdiko eta auzialdi bakarreko autonomia araudia duten etxebizitzaren kasuan, eta udal araudia duten etxebizitzaren kasuan, udalek eskubide hori betetzen ez badute.
3. Eroslehentasun eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea salbuetsi behar da "inter vivos" doako eskualdatzeetan, ondorengoan, lehenagokoen, ezkontideen edo izatezko

bikotekideen aldekoak badira. Senar-emazteen edo izatezko bikotearen irabazpidezko sozietateari etxebizitza eta horren eranskinak uztea eta irabazpidezko sozietatea desegin delako senar-emazteetako edo izatezko bikotekideetako bati esleitzea etxebizitza eta eranskinak ez dira eskualdatzetzat joko, lehenespenez eskuratzeko eskubidearen helburuetarako.

133. artikulua. Eskubidearen iraupen epea

Eroslehentasun eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea izango du Administrazioak lurzorua etxebizitza babestuak egiteko kalifikatuta dauden bitartean eta etxebizitza eta eranskinak babes publikoko etxebizitzaren erregimenaren barnean dauden bitartean.

134. artikulua. Eskuratzeko prezioa

1. Babes publikoko etxebizitzarako diruen lurzoruen, lur sailen edo orubeen kostu bidezko eskualdatzeetan, Administrazioak eskuratzeko prezioa lege honen 26 bis artikuluan ezarritako prezioaren gehieneko muga izango da.
2. Dohain bidezko eskualdatzeetan, Administrazioak eskuratzeko prezioa etxebizitzaren eta eranskinen legezko balio handienarena izango da.
3. Kostu bidezko eskualdatzeetan, bai borondatezkoetan bai eta ondarezko betearazte baten prozeduratik eratorritakoetan, babes publikoko etxebizitzaren eta horri lotuta dauden eranskinen prezioa eroslehentasun edo atzera eskuratzeko helburua duen eskualdatzearena izango da, ondasun horien legezko prezio handiena baino txikiagoa bada prezio hori, eta lehenespenez eskuratzeko eskubidea gauzatzea jakinarazteko unean babes publikoko etxebizitzari eta eranskinei dagokien legezko prezio handiena, hura handiagoa bada.

135. artikulua. Prozedura

1. Babes publikoko etxebizitzetarako diren lurzoruen, lur sailen edo orubeen jabeek Eusko Jaurlaritzan etxebizitza gaietan eskumena duen sailari ezin gezurtatuzko moduan jakinarazi beharko diote besterentzeko duten asmoa. Gainera, prezioa, ordaintzeko modua eta eskualdatzearen baldintzak zehaztu beharko dituzte.
2. Babes publikoko etxebizitzen jabeek Eusko Jaurlaritzan etxebizitza gaietan eskumena duen sailari ezin gezurtatuzko moduan jakinarazi beharko diote besterentzeko duten asmoa. Gainera, kostu bidezko eskualdatzeetan, eskuratzeko interesa duen pertsonaren nortasuna, prezioa, ordaintzeko modua eta eskualdatzearen funtsezko baldintzak zehaztu beharko dituzte. Dohain bidezko eskualdatzeetan, jakinarazpenak alderdi berberak hartuko ditu; prezioaren orde, ordea, etxebizitzaren eta horri lotutako eranskinen legezko balioa zehaztu beharko da.
3. Ezin gezurtatuzko jakinarazpen osoa egin eta handik aurrerako 60 egunen epearen barnean ez bada gauzatzen atzera eskuratzeko eskubidea Eusko Jaurlaritzak, jakinarazitako eskualdatzearen gaineko eskubidea iraungiko da.
4. Ez bada jakinarazpenik egiten, akastuna edo osatugabea bada jakinarazpena, atzera eskuratzeko eskubidea gauzatzeko epea iraungi aurretik egiten bada eskualdatzea, edo jakinarazitako baldintzetan ez bada egiten, Administrazioak atzera eskuratzeko eskubidea gauzatu ahal izango du eskualdatzea jakinarazi eta handik 60 eguneko epean, edozein kasutan egin beharko baita jakinarazpena, edo ondasuna eskualdatu dela dakien unetik beretik.
5. Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak lehenespenez eskuratzeko eskubidea gauzatzea Eusko Jaurlaritzan etxebizitza gaietan eskumena duen sailburuaren aginduaren bidez hitzartuko da. Agindu horretan, era berean, erabaki ahal izango da lurzorua edo etxebizitza sail horri atxikita dagoen sozietate publiko batek eskuratuko

duela, Eusko Jaurlaritzari lotutako erakunde batek, udal batek, edo udal administrazioari lotutako sozietate publiko batek edo erakunde batek, aurretiaz adostuta.

136. artikulua. Salmenta eskaintza Administrazioari

1. Babes publikoko etxebizitzetarako diren lurzoruen, lur sailen edo orubeen jabeek eta babes publikoko etxebizitzaren jabeek, horiek besterendu nahi badituzte, saltzeko asmo horren berri eman ahal izango diote Administrazioari.
2. Kasu horietan, nahikoa izango da Eusko Jaurlaritzan etxebizitza gaietan eskumena duen sailari jakinaraztea lurzorua, lur saila edo orubea edo etxebizitza eta horren eranskinak Administrazioari saltzeko asmoa dagoela. Titularra nor den eta higiezinaren identifikazioa zein den adierazi beharko da.

137. artikulua. Kontratuen oniritzia

Babes publikoko etxebizitzetarako diren lurzoruak eskualdatzeko kontratu guztiak edo babes publikoko etxebizitzak eta horien eranskinak eskualdatzeko kontratuak edo esleitzeko dokumentuak Eusko Jaurlaritzan etxebizitza gaietan eskumena duen sailean aurkeztu beharko dira, eta han, oniritzi moduan, baimena lortu ahal izatea eskatu beharko da.

138. artikulua. Enkante publikoa

1. Babes publikoko etxebizitzetarako lurzoruei edo babes publikoko etxebizitzari eragiten dieten ondarezko betearazte prozedurek, kasu guztietan, lurzoru horiei edo etxebizitzari horiei eragiten dien legezko erregimena errespetatu beharko dute.
2. Administrazioari jakinarazi beharko zaio enkantea egin behar dela argudiatzeak aurkezteko epe nahikoarekin edo, bere kasuan, bertan agertzeko epe nahikoarekin.
3. Enkantearen deialdian argi eta garbi adierazi beharko da ondasuna babes publikoko etxebizitzaren erregimenari lotua dagoela eta, berariazko moduan, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak lehenespenez eskuratzeko eskubidea duela eta gauzatzeko unean ondasunak duen legezko prezio handiena zein den. Gaineratu beharko da, hori izango dela ondasunak enkantean izan dezakeen prezio handiena.
4. Enkantearen agiria Eusko Jaurlaritzan etxebizitza gaietan eskumena duen sailera bidali beharko zaio, eta bertan adierazi beharko da lortu den prezioa zein den eta eskuratzailaren nortasuna zein den. Komunikazio horrek jakinarazpen balioa izango du lehenespenez eskuratzeko eskubidearen eraginetarako.
5. Administrazioak lehenespenez eskuratzeko eskubidea gauzatu ahal izango du lege honen 134. artikuluan adierazitako prezioan.

139. artikulua. Notarioen eta erregistratzaileen kontrola

1. Lurzoruak edo babes publikoko etxebizitzak eta horien eranskinak esleitzeko edozein kontratu edo dokumentu agiri publikoan formalizatzeari ezezkoa emango diote notarioek, Eusko Jaurlaritzan etxebizitza gaietan eskumena duen sailak ez badu egoki baimendu oniritzi bidez edo, bere kasuan, egiaztatzen bada jakinaraztea eta Administrazioak lehenespenez eskuratzeko duen eskubidea gauzatzeko iraingitze epea amaitu dela.
2. Lurzoruak edo babes publikoko etxebizitzak eta horien eranskinak eskuratzeko edozein tituluren izena emateari ezezkoa emango diote jabetza erregistratzaileek, ez bada egoki egiaztatzen Eusko Jaurlaritzan etxebizitza gaietan eskumena duena sailak eman beharreko baimena, berariazkoa, edo iraingitze epea igaro delako.

140. artikulua. Eroslehentasun eskubidea gauzatzea

1. Etxebizitza babesturako diren lurzoruen jabeek Eusko Jaurlaritzan etxebizitza gaietan eskumena duen sailari horiek besterentzeko asmoa jakinarazi beharko diote lege honen 135. artikuluaaren baldintzetan.
2. Jakinarazpen horren eraginak handik bi hilabetetara iraungiko dira. Honenbestez, epe hori igaro eta gero egindako edozein eskualdatze, besteak beste, atzera eskuratzeko eskubidearen helburuetarako jakinarazpenik gabekotzat joko da.
3. Egin nahi den besterentzea ondarezko betearazte prozedura baten ondorioz egiten bada, esleitzea egiten duen erakundeak Administrazioari jakinarazi beharko dio hiru eguneko epean. Prezioa adierazi beharko du eta bai esleipendunaren nortasuna ere. Gero, esleipendunari jakinarazpen horren berri emango zaio.
4. Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak eroslehentasun eskubidea gauzatu ahal izango du jakinarazpena jaso eta hurrengo 60 egun naturalen epean. Eskubide hori gauzatzeari uko egiten diola ere epe horretan jakinarazi ahal izango du. Ezarritako epearen barnean ez bada gauzatzen, eskubide hori iraungi egingo da.
5. Eroslehentasun eskubidea gauzatzeko, ezin gezurtatuzko jakinarazpena egin beharko zaio emaileari edo esleitzea egin duen erakundeari. Ezin gezurtatuzko jakinarazpentzat hartuko da administrazio prozedura arautzen duen legediak horren gainean ezarrita duenaren arabera egiten dena.
6. Araudiaren arabera erabakiko da ordaintzeko modua eta epea. Hain zuzen ere, epe hori ezin izango da izan lau hilabetekoa baino handiagoa, atzera eskuratzeko eskubidea gauzatzeko jakinarazten denetik aurrera zenbatuta, baldin eta ez badute aldeek epe luzeago bat hitzartzen.

141. artikulua. Atzera eskuratzeko eskubidea gauzatzea

1. Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak atzera eskuratzeko eskubidea gauzatu ahal izango du honako hipotesi hauetan:
 - a) Babes publikoko etxebizitzetarako lurzorua edo babes publikoko etxebizitza eta horren eranskinak eskualdatzea jakinarazi ez den kasuetan.
 - b) Administrazioak duen eroslehentasun eskubidea gauzatzeko epearen barnean gertatzen denean eskualdatzea.
 - c) Administrazioari egindako jakinarazpenaren iraungitze epea igaro eta gero egiten denean eskualdatzea.
 - d) Administrazioari jakinarazi zaizkion baldintzak ez direnetan egiten denean eskualdatzea.
2. Administrazioak atzera eskuratzeko eskubidea gauzatu ahal izango du, babes publikoko etxebizitza eta horren eranskinak eskualdatuko diren berri duen unetik aurrera zenbatuta, 60 egun naturaleko epean.
3. Notarioek eta jabetza erregistratzaileek Eusko Jaurlaritzan etxebizitza gaietan eskumena duen sailari jakinarazi beharko diote babes publikoko etxebizitzetarako lurzoruak eta babes publikoko etxebizitzak eta horien eranskinak eskualdatzea agiri publikoan formalizatzeko edo erregistroan izena emateko edozein ahalegin, baldin eta aipatu den sail horren baimen egokirik ez badute.

142. artikulua. Eskuratutako etxebizitzak eta eranskinak esleitzea

1. Lehenespenez eskuratzeko eskubideak gauzatzearen ondorioz Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak eskuratutako babes publikoko etxebizitzek eta horien

eranskinek kalifikatu zirenean eman zitzaizen legezko araubideari eutsiko diote, eta Eusko Jaurlaritzak, kalifikazio epearen mende dagoen babes publikoko etxebizitzaren kasuan, kalifikazio hori mugagabetzat jo ahal izango du.

2. Etxebizitza horiek eta horiei lotutako eranskinak esleitzeko, oro har, Etxebizitza Babestuaren Esleipen Euskal Zerbitzua – Etxebide izenekoa izena emanda dauden eskatzaileen zerrenda baliatuko da.
3. Nolanahi ere, etxebizitza horien esleipendunek babes publikoko etxebizitza baten onuradun izateko eskatzen diren baldintzak bete beharko dituzte, lege honen baldintzetan.
4. Babes publikoko etxebizitzak eta horren eranskinek duten erabilera eta edukitze erregimena Administrazioak eroslehetasun eta atzera eskuratzeko eskubideak gauzatzetik eskuratutako etxebizitzak zuen erregimen berbera izango da.
5. Administrazioak hitzartzen duenean eskubide horiek gauzatzea aipatutako sail horri atxikita dagoen sozietate publiko baten, Eusko Jaurlaritzari lotutako erakunde baten, udal baten, udal administrazioari lotutako sozietate publiko baten edo erakunde baten onurarako, horiek bere gain hartuko dituzte bai eskuratzeko gastuak, bai eta emaitzari prezioa ordaintzea ere. Gero, Eusko Jaurlaritzan etxebizitza gaietan eskumena duen sailak adierazitako pertsonari etxebizitza eta horren eranskinak besterenduko zaizkio; artikulua honetan ezarrita dagoenaren arabera hautatutako pertsonari, hain zuzen.

II. KAPITULUA MAIZTER-BOTATZE ADMINISTRATIBOA

143. artikulua. Arrazoiak

Egokia izango da maizter-botatze administratiboa gauzatzea babes publikoko etxebizitzaren edo horiei lotutako eranskinen, gune komunen, lokalen eta eraikin osagarrien titulurik gabeko errentarien, prekaristen edo bizilagunen aurka, titulartasun publikokoak izan edo ez, honako arrazoi hauetako bat eragiten den kasuetan:

- a) Ez ordaintzea errentan emateko kontratuan ezarri diren errentak sei hilabeteko epea baino luzeagoan, edo ez ordaintzea kontratua berrikusi eta eguneratzearen ondorioz ezarritako errentak.
- b) Zerbitzu komunak direla eta, edo indarrean dagoen araudiak ezartzen dituen beste batzuk direla eta, galdatzen ahal diren kopuruak ez ordaintzea sei hilabeteko epea baino luzeagoan, alokatzeko araubidearen barnean dauden gizarte etxebizitzaren kasuan.
- c) Lege honetan arau-hauste larri edo oso larri gisa sailkatutako baten baten ondorioz zigortua izatea, administrazio bidean gora jotzerik gabeko erabaki baten bidez.
- d) Etxebizitza ez erabiltzea ohiko bizileku iraunkor moduan, uzteko aginduzko administrazio baimena ez bada lortu aurretik.
- e) Etxebizitza edo horri lotutako eranskina osorik edo zati batean uztea, edozein tituluren pean.
- f) Behar ez bezalako edo baimendu gabeko erabilera ematea etxebizitzari.
- g) Etxebizitza baten bizitzea horretarako legezko titulurik eduki gabe.

144. artikulua. Eraginak

1. Kapitulu honetan ezarritakoa betetzearen ondorioz botatutako maizterrak ez du izango maizter-botatze administratiboaren helburu den etxebizitza gaitzeari inolako ordainik. Era berean, bota duten unean bitartean ordaindu dituen kopuruak berreskuratzeko eskubiderik ere ez du izango.

2. Maizter-botatze administratiboaren helburu den etxebizitzak titulartasun publikoa duenean, Administrazioak horren jabetza osoa berreskuratuko du eta berriro esleituko du, Eusko Jaurlaritzaren, horren enpresa publikoen edo horren erakunde administrazioaren edo udal baten, horren enpresa publikoen edo horren erakunde administrazioaren titulartasuna duen gorabehera, babes publikoko etxebizitzak esleitzeko ezarritako prozeduren arabera, hurrenez hurren, lege honen 57.1 eta 57.2 artikuluetan.
3. Maizter-botatze administratiboaren helburu den etxebizitza alokatzeko erregimeneko sustapen pribatu batetik datorren kasuan, titulartasun publikokoa izatera igaroko da, titularrari prezioa ordaindu eta gero, baldin eta sustatzaileak ez badu aukeratzen etxebizitzaren eta horren eranskinen jabetzari eustea. Izan ere, kasu horretan errentan eman beharko du hilabete bateko epean, lege honen 57.3 artikuluan ezarrita dagoen esleitze prozedurari jarraituta.

145. artikulua. Eskumena

1. Maizter-botatze administratiboa gauzatzeko eskumena, titulartasun publikoko etxebizitzaren kasuan, maizter-botatzearen helburu den etxebizitzaren titulartasuna duen administrazioari dagokio.
2. Maizter-botatze administratiboa gauzatzeko eskumena, sustapen pribatuko babes publikoko etxebizitzaren kasuan, Eusko Jaurlaritzan etxebizitza gaietan eskumena duen sailari dagokio beti.

146. artikulua. Prozedura

Araudiaren arabera, Eusko Jaurlaritzan etxebizitza gaietan eskumena duen sailak arautuko du kapitulu honetan kontuan hartu den maizter-botatze administratiboaren prozedura.

147. artikulua. Badaezpada zigilatzea

Maizter-botatzeak oinarri duenean lege honen 143 e) artikuluan aurreikusitako arrazoa, erabakitze eskumena duen organoak hitzartu ahal izango du, erresalbu zko neurri gisa, helburu den etxebizitza zigilatzea, egokitzen ahal zaion erabakiaren eraginkortasuna ziurtatzeko helburuz.

III. KAPITULUA NAHITAEZKO SALMENTA

148. artikulua. Arrazoa

Egokia izango da babes publikoko etxebizitzaren edo horiei lotutako eranskinen, gune komunen, lokalen eta eraikin osagarrien nahitaezko salmenta, titulartasun publikokoak izan edo ez, lege hau indarrean jarri eta gero Eusko Jaurlaritzak esleitutako babes publikoko etxebizitzaren bigarrenengo eta ondorengo eskualdatze guztietan.

149. artikulua. Gaitzen duen titulua

Nahitaezko salmenta gaitzen duen titulua administrazio bidean gora jotzerik gabeko erabakia izango da, eta lege honetan arau-hauste larri eta oso larri gisa sailkatutakoa egiteagatik jarri beharreko zigorra hitzartu beharko da. Beharrezkoa izango da ebazpen zigortzaileak berariaz hitzartzea nahitaezko salmenta neurri osagarri moduan.

150. artikulua. Eraginak

1. Nahitaez saltzen diren babes publikoko etxebizitzaren jabetza osoko eskubidearen titularrek eta lurrazal-eskubidearen titularrek etxebizitzaren eta horri lotutako eranskinen balioa jasotzeko eskubidea izango dute; hain zuzen ere, babes publikoko etxebizitza hori den motaren arabera duen balioa ken ebazpen zigortzailean ezarri den zigor ekonomikoaren zenbatekoa eta jaso diren diru laguntzak, bere kasuan.
2. Geroraturako prezioa duen sustapen publikokoa bada etxebizitza honakoa izango da kalte-ordaina: ordaindu diren kopuruen zenbatekoa ken ebazpen zigortzailean ezarri den zigor ekonomikoaren zenbatekoa eta jaso diren diru laguntzak, bere kasuan.

151. artikulua. Eskumena

Nahitaezko salmenta hertsatuki eskatzeko eskumena, bai eta egokiak direnean erresalbazko neurriak hitzartzekoa ere, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioari dagokio beti.

152. artikulua. Prozedura

1. Araudiaren arabera, Eusko Jaurlaritzan etxebizitza gaietan eskumena duen sailak arautuko du kapitulu honetan kontuan hartu den nahitaezko salmentaren prozedura.
2. Behin amaitu denean nahitaezko salmentaren prozedura, etxebizitza berriro esleituko du Eusko Jaurlaritzan etxebizitza gaietan eskumena duen sailak, lege honen 57.1 artikuluan ezarrita dagoen prozedurari jarraituta.

IV. KAPITULUA NAHITAEZKO DESJABETZEA

153. artikulua. Arrazoiak

1. Babes publikoko etxebizitzaren edo horiei lotutako eranskinen, gune komunen, lokalen eta eraikin osagarrien jabetza osoko eskubidea duten titularren eta lurrazal-eskubidea duten titularren aurka nahitaezko desjabetzea egitea egokia izango da, titulartasun publikokoak izan edo ez, honako arrazoi hauetako bat eragiten denean:
 - a) Etxebizitza ez erabiltzea ohiko bizileku iraunkor moduan, administrazioaren aginduzko baimena ez bada jaso.
 - b) Etxebizitza hutsik izatea, bidezko arrazoirik gabe, sei hilabeteko epea baino luzeagoan.
 - c) Etxebizitzaren eskualdatzea egiten bada baimenik gabe.
2. Etxebizitza librearen jabetza osoko eskubidea duten titularren aurkako nahitaezko desjabetzea egitea egokia izango da honako arrazoi hauetako bat eragiten denean:
 - a) Lege honen 103. artikuluan aipatzen diren gainokupazio kasuetan.

154. artikulua. Desjabetze titulua

1. Egokiak diren zigorrak alde batera utzirik, nahitaez desjabetzeko arrazoia egongo da jabetzaren gizarte funtzioa ez betetzeagatik, babes publikoko etxebizitzari dagokienez, aurreko artikuluan adierazitako kasuetan.
2. Desjabetzea gaitzen duen eta nahitaezko desjabetzerako arrazoia dagoela erabakitzen duen titulua administrazio bidean gora jotzerik gabeko erabakia izango da, eta lege honetan arau-hauste larri edo oso larri moduan sailkatuta dagoena egiteagatik zigorra erabakiko da. Beharrezkoa izango da ebazpen zigortzaileak berariaz hitzartzea desjabetzea neurri osagarri gisa.

155. artikulua. Eraginak

1. Desjabetu den pertsonak etxebizitzaren eta horri lotutako eranskinen balioa duen kalte-ordaina jasotzeko eskubidea izango du; hain zuzen ere, babes publikoko etxebizitza hori den motaren arabera duen balioa ken ebazpen zigortzailean ezarri den zigor ekonomikoaren zenbatekoa eta jaso diren diru laguntzak, bere kasuan.
2. Geroratatuko prezioa duen sustapen publikokoa bada etxebizitza honakoa izango da kalte-ordaina: ordaindu diren kopuruen zenbatekoa ken ebazpen zigortzailean ezarri den zigor ekonomikoaren zenbatekoa eta jaso diren diru laguntzak, bere kasuan.

156. artikulua. Eskumena

Nahitaezko salmenta hertsatuki eskatzeko eskumena, bai eta egokiak direnean erresalzubuko neurriak hitzartzekoa ere, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioari dagokio beti.

157. artikulua. Prozedura

1. Araudiaren arabera, Eusko Jaurlaritzan etxebizitza gaietan eskumena duen sailak arautuko du kapitulu honetan kontuan hartu den nahitaezko desjabetzearen prozedura.
2. Behin amaitu denean nahitaezko desjabetzearen prozedura, etxebizitza berriro esleituko du Eusko Jaurlaritzan etxebizitza gaietan eskumena duen sailak, lege honen 59.3 artikuluan ezarrita dagoen prozedurari jarraituta.

V. KAPITULUA ETXEBIZITZA BABESTUA IKUSKATZEA

158. artikulua. Eskumenak

Eusko Jaurlaritzan etxebizitza gaietan eskumena duen sailak gauzatuko du babes publikoko etxebizitza guztiak ikuskatzeko ahalmena, alde batera utzirik udal arautegiko babes publikoko etxebizitzaren gainean udalek duten eskumena.

159. artikulua. Euskal Autonomia Erkidegoko Babes Publikoko Etxebizitzaren Ikuskatzaileen Taldea.

1. Euskal Autonomia Erkidegoko Babes Publikoko Etxebizitzaren Ikuskatzaileen Taldea Eusko Jaurlaritzan etxebizitza gaietan eskumena duen sailaren barnean egongo da.
2. Kapitulu honen helburuetarako, etxebizitza ikuskatzailetzat hartuko da Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioaren Babes Publikoko Etxebizitzaren Ikuskatzaileen Taldearen barnean dagoen funtzionario publikoa.
3. Euskal Autonomia Erkidegoko Babes Publikoko Etxebizitzaren Ikuskatzaileetan Taldea Euskal Autonomia Erkidegoko Babes Publikoko Etxebizitza ikuskatzaile nagusiak zuzenduko du.
4. Euskal Autonomia Erkidegoko Babes Publikoko Etxebizitzaren Ikuskatzaileen Taldearen zerbitzuari, ikuskatzaile nagusiaz gain, giza baliabide eta baliabide material nahikoak atxikiko zaizkio, Euskal Autonomia Erkidegoko babes publikoko etxebizitza kopuru osoa ikuskatu eta zigoritu ahal izateko.
5. Talde hori eratu bitartean, Eusko Jaurlaritzan etxebizitza gaietan eskumena duen sailak ahalmenak bete eta eginkizunak gauzatu ahal izango ditu, Administrazioaren zerbitzura dagoen pertsonaren bidez. Hain zuzen, pertsona horren kontratu harremanak berekin

ekarri beharko ditu alderdikeriarik ezaren berme antzekoak eta talde barnean egongo diren ikuskatzaileen antzeko prestakuntza. Gainera, bere eginkizunen artean etxebizitzak ikuskatzea egongo da.

160. artikulua. Ahalmenak

1. Etxebizitza ikuskatzaileak agintaritzaren agentetzat hartzen dira; hartara, dagokien eskumen esparruan, beste edozein agintaritzaren laguntza eskatu ahal dute, bereziki, Ertzaintzarena eta Tokiko Poliziena. Gainera, edozein unetan, higiezinetan, eraikuntzetan eta beren ikuskatze lanaren barnean dauden gainerako lekuetan sartzeko eta bertan libreki egoteko baimena dute, edozein kasutan, banakoaren eta familiaren intimitatea eta interesatuen egoitzaren bortxa ezintasuna errespetatuta. Nolanahi ere, dagokien sinestamenduaren bidez, egiaztatu egin beharko dute ikuskatzaileak direla.
2. Ikuskatzaile eginkizunak egiteko beharrezkoa denean etxebizitza batean sartzeari, epailearen baimen egokia eskatuko da, ikuskatzea dagokionak horretarako baimena ematen badu izan ezik.
3. Epailearen baimena beharrezkoa denean, baimenaren eskaeran ahalik eta modu zehatzenean identifikatu beharko da ikuskatu nahi den lokala edo esparrua. Administrazio arau-haustea gertatu delako susmoa izatea eragiten duten zantzuak justifikatu beharko dira, eta ikuskatzea zuzenduko duen funtzionarioa identifikatu beharko da, bai eta lagunduko dion pertsona kopurua ere. Behin ikuskatzea egin denean, egindako jarduketan gainerako akta egingo da eta benetako kopia zuzenduko zaio bertan sartzeko baimena eman duen epaile organoari.
4. Etxebizitza ikuskatzaileek eskatu ahal izango dute interesdunaren edo edozein erakunde publiko edo pribaturen eskuetan dagoen dokumentazioa erakusteko, beren ikuskatze lana egoki egin ahal izateko. Beren aldetik, ikuskatze lanaren mende dauden finka, eraikuntza eta gainerako tokien titularrak, legezko ordezkariak edo arduradunak behartuta daude etxebizitza ikuskatzaileei barneak aztertzen uztera eta ikuskatze lanari dagokion edozein dokumentu aztertzen uztera.
5. Etxebizitza ikuskatzaileek erakunde pribatuei beharrezkoa zaien laguntza eskatu ahal izango diete, bereziki, hornikuntza konpainiei, babes publikoko etxebizitzaren kopuruaren erabilera okerraren zantzuak dokumentatu ahal izateko.

161. artikulua. Eginkizunak

1. Etxebizitza ikuskatzaileei honako eginkizun hauek betetzea dagokie:
 - a) Lege hau, bera garatzeko xedapenak eta, oro har, Euskal Autonomia Erkidegoko babes publikoko etxebizitzaren gainerako araudia betetzen dela ikertzea eta egiaztatzea. Helburu horretarako, beharrezkoak diren neurketak eta probak egin beharko dituzte.
 - b) Indarrean dagoen legedia betetzen dela ziurtatzeko beharrezkoak diren behin-behineko eta behin betiko neurriak hartzea proposatzea, legezketasuna babesteko eta lehengoratzeko neurriak barne.
 - c) Txosten zigortzaile egokiak eta legezketasuna babesteko eta lehengoratzeko neurri egokiak abiaraztea proposatzea.
 - d) Atzera eskuratzeko eskubidea betetzea proposatzea, beren ustez, egokia denean.
2. Ikuskatze eginkizunek ezin izango dute berekin ekarri, indarrean dagoen legediaren arabera, interesdunei dagozkien betebeharrak murriztea.

162. artikulua. Ikuskatze agiriak

1. Etxebizitza ikuskatzaileek idatzitako agiriek eta zuzemenek agiri publikoen izaera dute eta horiek formalizatzea eragiten duten gertakarien froga dira, aurkakoa egiaztatzen bada izan ezik.
2. Ikuskatze agirietan, gutxienez, honako hauek idatzi beharko dira: ikuskatzearen tokia, data eta ordua; ustezko arau-hausteen deskribapen zehatza eta horiei behatu zitzaientzeko egoera; ikuskatzean parte hartu duen Administrazioaren zerbitzuko funtzionarioaren edo funtzionarioen nortasuna; eta, ikuskatzailearen iritziz, presente dauden pertsonak identifikatzeko garrantzitsua izan daitekeen beste edozein egiazko gorabehera.
3. Ikuskatzailearen iritzia araberak, beste hauek ere idatzi ahal izango dira: ustezko arau-haustearen edo arau-hausteen behin-behineko kalifikazio juridikoa, ustez hautsi den legezko edo arauzko agindua adierazita, eta legezotasuna babesteko komenigarriak izan litezkeen behin-behineko edo behin betiko neurriak proposatzea.
4. Baldintza formal nabarmenik, administrazio-prozedura erkidearekin bat datorrenik, ez duten agiriak edo fede publikoa duen etxebizitza ikuskatzaile edo funtzionario batek egin ez dituen agiriak salaketatzat hartuko dira eta dagozkien jarduerak eragingo dituzte.

163. artikulua. Ikuskatze lana eragozte

Ikuskatze lana oztopatetzat hartuko dira honako hauek, eta oztopatze horrek izan ditzakeen legezko ondorioez ohartaraziko du ikuskatzaileak eta, beharrezkoa bada, dagokion agiria idatziko du:

- a) Sinestamendu egokia duen ikuskatzaileari sartzen ez uztea justifikaziorik gabe, epailearen baimena galdatzen ahal den kasuetan eta hori lortu ez denetan izan ezik.
- b) Aurreko atalean aipatu diren dokumentuak erakutsi nahi ez izatea.
- c) Ikuskatze helburuetarako, ikuskatzaileek adierazitako tokian eta egunean ez agertzea justifikaziorik gabe.
- d) Erakunde pribatuak, bereziki hornidura konpainiek, informaziorik ez ematea, babes publikoko etxebizitzaren kopuruaren erabilera okerra dokumentatzeko helburuetarako.

V. KAPITULUA ZEHAPEN ERREGIMENA

1. atala. Xedapen orokorrak

164. artikulua. Aplikazio eremua

Lege honetan ezarritako zehapen erregimenaren pean geldituko dira izenburu honetan deskribatzen diren pertsonen jokoerak eta honako hauen gainean egiten direnak:

1. Babes publikoko etxebizitza izateko helbururako kalifikatzen den lurzoru, lur sail edo orube oro, hirigintzari dagokionez.
2. Babes publikoko etxebizitza guztiak eta horiei lotutako eranskinak.
3. Birgaitzeko, alokairu babestura mugiarazteko edo lege honen I. izenburuko I. kapituluaren dauden plangintza eta programatze tresnen barnean daudenean duten beste edozein helburu publikoko etxebizitza eta lokal guztiak, babestuak eta libreak.

165. artikulua. Eskumena

Eusko Jaurlaritzan etxebizitza gaietan eskumena duen sailak beteko du ahalmen zigortzailea babes publikoko etxebizitza guztien kasuan, alde batera utzirik, udal erregimen juridikoko babes publikoko etxebizitzaren alorrean, udalek duten eskumen zigortzailea.

166. artikulua. Erantzukizuna

1. Lege honetan sailkatutako administrazio arau-haustetzat hartutako ekintzen ondorioz, soilik zigortu ahal izango dira horien erantzule diren pertsona fisikoak edo juridikoak, legea ez gordetze huts gisa.
2. Administrazio arau-haustea pertsona juridiko bati egotzi ahal zaionean, horren zuzendaritza erakundeak osatzen dituzten pertsona fisikoak jo ahal izango dira erantzuletzat, beren nortzeko moduan dituzten xedapenetan ezarrita dutenaren arabera.

2. atala. Arau-hausteak

167. artikulua. Arau-hausteak

1. Babes publikoko etxebizitzaren gaian, administrazio arau-hausteak izango dira lege honetan bilduta dauden egintzak edo egin ezak.
2. Arau-hausteak arinak, larriak edo oso larriak izango dira, hautsitako betebeharraren izaeraren arabera eta kalte hartutako ondasun juridikoaren entitatearen arabera, lege honetan ezarritakoaren arabera.

168. artikulua. Arau-hauste arinak

Arau-hauste arintzat hartuko dira honako hauek:

1. Etxebizitzak eraikitzen diren bitartean, ikusgai dagoen toki batean ez erakustea, eredu ofizialaren arabera, etxebizitza horien sustapena babes publikoko etxebizitzaren erregimenaren barnean dagoela adierazten duen kartela.
2. Babes publikoko etxebizitzaren erregimenaren barnean dagoela frogatzen duen plaka higiezinan ikusgai dagoen toki batean ez jartzea, plaken eredu ofizialaren arabera.
3. Babes publikoko etxebizitzak eraikitzeko lanetan agindu eta bisita libururik ez izatea.
4. Babes publikoko etxebizitzak okupatzea, eskumena duen administrazioak aurretik eman behar duen baimena gabe, behin betiko kalifikazioa lortu baino lehen.
5. Lege honetan sailkatuta dauden ustezko arau-hausteak salatzean, ausarkeriaz jokatzeko.
6. Babes publikoko etxebizitzaren legedian arauak hausteagatik egiten diren jarduketetan ez agertzea, justifikaziorik gabe, salatzaile edo salatu gisa.
7. Babes publikoko etxebizitzaren titularrak, justifikaziorik gabe, eragozteko eskumena duen administrazioak inposatutako konpontze lanak egitea.
8. Eskumena duen administrazioaren aurrean bermea jartzeko betebeharra ez betetzea, errentan emateko araudiaren barnean dauden babes publikoko etxebizitzaren kasuan.

9. Eskumena duen administrazioari ez jakinaraztea etxebizitzaren eta horrekin lotutako eranskinen titulartasunarekin lotutako edozein aldaketa.

169. artikulua. Arau-hauste larriak

Arau-hauste larritzat hartuko dira honako hauek:

1. Laguntzeko eta sustatzeko finantza neurriak eskuratu ahal izateko ezarrita dauden baldintzak ez betetzea.
2. Araudian nahitaezkotzat jotzen diren klausulak ez sartzea babes publikoko etxebizitzaren salmenta eta errentamendu kontratuetan.
3. Oniritzia lortzeko, babes publikoko etxebizitzak eskualdatzeko kontratuak ez aurkeztea, edozein tituluren bidez.
4. Oniritzia edo baimena lortzeko, babes publikoko etxebizitzetarako den lurzoruauren kostu bidezko eskualdatze kontratuak ez aurkeztea.
5. Babes publikoko etxebizitza bat baino gehiago erabiltzea.
6. Babes publikoko etxebizitzan lanak egitea, eskumena duen administrazioaren erakundeak aurretiaz horretarako baimenik eman ez badu.
7. Administrazioak aurretiaz horretarako baimenik eman gabe, proiektuan aurreikusita ez dagoen eraikuntza lanak egitea terrazetan edo higiezinak duen edozein elementu komunetan, behin betiko kalifikazioa lortu eta gero.
8. Egitez edo egin ezaz, ez betetzea babes publikoko legezko erregimenari, finantzaketa babestuari eta laguntzeko eta sustatzeko neurriei dagozkien administrazio prozeduretan emandako gora jotzerik gabeko erabakietan ezarritako betebeharrak.
9. Behin betiko kalifikatzea baino lehenagoko salmenta kontratuak, kalifikazio hori eman eta hiru hilabeteko epean, agiri publikotzat hartzeko sustatzaileak duen betebeharra ez betetzea, edo hiru hilabete horien epean, kontratua sinatzen den unetik zenbatuta, behin betiko kalifikazio horren ondotik izenpetutakoak.
10. Etxebizitzaren aseguruia egin ez izatea.
11. Eskumena duen administrazioak egin beharra duen ikuskatze lanean ez laguntzea.
12. Babes publikoko etxebizitzak eta horien eranskinak gordetzeko eta mantentzeko betebeharra ez betetzea.
13. Edozein tituluren bidez, laguntza publikoen helburu izan diren etxebizitza libreak baimenik gabe eskualdatzea, alde batera utzirik lortutako laguntzak itzultzea.
14. Errentan emateko araubidearen barnean dauden babes publikoko etxebizitzaren kasuan, bermea jartzeko betebeharra ez betetzea.
15. Babes publikoko etxebizitza bat, erosita edo errentan hartuta, eskuratzeko interesa duten pertsonari ez jakinaraztea edo ezkutatzea babes publikoko etxebizitza gisa duen kalifikazioa.
16. Babes publikoko etxebizitza saltzea edo errentan ematea formalizatzeko galdu ahal diren dokumentuetako edozein ez edukitzea.
17. Proiektuan, eraikitzen edo bukatuta dagoen babes publikoko etxebizitza bat saltzeko edo errentan emateko aurretiaz galdu ahal diren baldintzak ez betetzea.

18. Babes publikoko etxebizitzak saltzeko publizitatean ez aipatzea helburu horretarako legeak ezarriak dituen baldintzak.
19. Ahalmen urritasunen bat duten pertsonentzat egokituta dauden babes publikoko etxebizitzak kasuan, pertsona horiei etxebizitza horiek eskaintzeko betebeharra ez betetzea, araudiaren arabera ezartzen den prozedurarekin bat.
20. Eusko Jaurlaritzan etxebizitza gaietan eskumena duen sailari baimena eskatzeko betebeharra ez betetzea, aurreko artikuluan aipatutako etxebizitzak ahalmen urritasunik ez duten pertsoneri saltzeko edo errentan emateko. Etxebiden izena emanda dagoen ahalmen urritasuneko eskatzaile kopurua nahikoa ez izanik, ahalmen urritasuneko pertsoneri eskualdatzea ezinezkoa dela egiaztatu beharko dute lehenbizi.
21. Ahalmen urriko pertsonentzat diren babes publikoko etxebizitzak ez egokitzea ahalmen urriko pertsona esleipendunaren premia jakinetara, egokitzapen zehaztua egin ahal izateko nahikoa denborarekin eskatu duenean horretarako lanak egiteko.

170. artikulua. Oso arau-hauste larriak

Oso arau-hauste larritzat joko dira honako hauek:

1. Babes publikoko etxebizitzak eta horien eranskinak baimenik gabe eskualdatzea, edozein tituluren bidez, alde batera utzirik horiek eskuratzeko lortu diren diru laguntzak itzultzea.
2. Babes publikoko etxebizitzetarako diren lurzoruak, lur sailak edo orubeak baimenik gabe eskualdatzea.
3. Babes publikoko etxebizitzetarako den lurzoruaren lehenbiziko eta ondorengo eskualdatzeetan, edozein tituluren bidez, gainprezioa edo saria jasotzea. Eskualdatutako lurzoruarentako une horretan indarrean dagoen legedian duten gehieneko prezioa gainditzen duen edozein kopuru, dirutan edo salgaitan, hartuko da gainprezio edo saritzat.
4. Ez okupatzea babes publikoko etxebizitza.
5. Babes publikoko etxebizitza bat eskuratzeko, lege honen 42.2 artikuluan ezarritakoaren arabera, mota bakoitzerako ezarritako gehieneko mugak gainditzen badira.
6. Lege honen 53. artikulua ezartzen duen baldintza ez betetzea, hau da, beste etxebizitza bat ez edukitzea.
7. Babes publikoko etxebizitzak sustatzeko, eskuratzeko, erabiltzeko edo birgaitzeko finantza neurriak eskuratzeko beharrezkoak diren baldintzak faltsutzea.
8. Babes publikoko etxebizitzak eskuratzeko edo erabiltzeko exijitzen diren adierazpenetan edo dokumentuetan nor bere baldintzak, familiarenak edo ekonomikoak faltsutzea.
9. Lortu diren diru laguntza publikoak ez erabiltzea laguntza horiek ematea bultzatu zuten helburuak ez diren beste batzuetarako.
10. Babes publikoko etxebizitzak sustapenetako lanen azken egitea ez egokitzea kalifikatzean onartutako proiektuari, lurzoruei, diseinuari eta biziegokitasunari dagokienez, eta, hartara, behin betiko kalifikazioa lortzea eragozteko.

11. Babes publikoko etxebizitzaren lehenbiziko eta ondorengo eskualdatzeetan, edozein tituluren bidez, gainprezioa edo saria jasotzea. Eskualdatutako lurzoruetarako une horretan indarrean dagoen legedian duten gehieneko prezioa gainditzen duen edozein kopuru, dirutan edo salgaitan, hartuko da gainprezio edo saritzat.
12. Etxebizitzaren prezioaren kopuruak kontuan jasotzea, edozein dela ere kontzeptua, Administrazioak eman beharreko baimena izan gabe.
13. Babes publikoko etxebizitza baimenduta ez dauden erabileretarako erabiltzea edo behin betiko kalifikazioan ezarrita dagoen etxebizitzaren eta horren eranskinen erabilera erregimena bestelakotzea.
14. Babes publikoko etxebizitza ez erabiltzea ohiko etxebizitza iraukurtzat.
15. Lortutako diru laguntza ekonomikoen ondorioz, babes publikoko etxebizitzaren legeko erregimenaren barne sartu den etxebizitza ez erabiltzea ohiko etxebizitza iraukurtzat araudiak ezartzen duen denboran.
16. Babes publikoko etxebizitza hutsik edukitzea bi hilabete baino gehiagoan, Administrazioak horretarako baimenik ez badu eman.
17. Eraikuntza proiektuen barne dauden lur eremuen "inter vivos" eskualdatzea egotea, bai eta babes publikoko sustapen txostenaren titulartasuna uztea ere, Administrazioak horretarako baimenik ez badu eman.
18. Babes publikoko etxebizitzaren lanak egin bitartean, sustatzaileek, eraikitzaileek edo profesionalek egin ditzaketan egintzak edo egin ezak, erruz edo axolagabekeriak, eta ondorio dituztenak etxebizitzaren eraikitzeari edo biziagokitasunari eragiten dieten akats larriak.
19. Behin igaro denean behin-behineko kalifikaziotik araudiaren arabera ezarrita dagoen gehieneko denbora, ez eskatzea edo lortzea sustapenaren behin betiko kalifikazioa, Administrazioak horretarako baimenik eman ez badu.
20. Behin betiko kalifikazioa eta lehen erabilerako baimena eman baino lehen, urez, gasez, elektrizitatez edo telekomunikazioen azpiegiturez hornitzeko konpainiek hornidura ematea, modu egokian antzemandako arrazoiengatik, Administrazioak horretarako emandako baimena tartean dagoen kasuetan izan ezik.
21. Kalitate kontroleko gaietan indarrean dagoen araudiak ezartzen duenaren arabera, nahitaezkoa den eraikitze lanetan, ez egitea kalitate kontrolaren plana.
22. Babes publikoko etxebizitzak direla eta, edozein iruzur mota egitearen ondorioz, etekin edo irabazi bidegabea lortzea, bai etxebizitzaren sustatzaileek edo titularrek, bai ondasun higiezinak salerosteko edo errentan emateko bitartekari diren agenteek, bai etxebizitza babestuak eskualdatzeko prozesuetan esku hartzen duen beste edozeinek.
23. Euskadiko Administrazio Orokorrari babes publikoko etxebizitza itzultzeko betebeharra ez betetzea, Etxebizitzaren izena emanda dagoen etxebizitza babestuko eskatzaile den pertsona bati berriro esleitzeko, babes publikoko etxebizitza baten titularrak geroago etxebizitza librea eskuratu duen kasuetan.
24. Ingurumen gaietan indarrean dagoen araudia ez betetzea, eta, hartara, etxebizitzaren biziagokitasunari kalte egitea edo kalte egin ahal izatea.
25. Notarioak eta etxebizitza erregistratzaileak direla eta, lege honetan ezarrita dauden betebeharrak ez betetzea, bereziki, babes publikoko etxebizitzak eta horien eranskinak eskualdatzeko agiri publiko batean agerrarazteko betebeharrak, oniritzi kontratuaren bidez Administrazioak aurretiaz horretarako baimenik eman ez badu, eta Jabego

Erregistroan eskualdatze horien izena emateko betebeharrak. Kasu honetan, Eusko Jaurlaritzan etxebizitza gaietan eskumena duen sailak adieraziko dio Notarioen Elkargoari edo Erregistro Elkargoari txosten zigortzailea abiarazteko erabakia hartu duela, gertaerak egiaztatu ondotik, elkargoan dagokien organoek, beren arauen eta prozeduren arabera, auzibide diziplinarioaren izapideak egiten jarrai dezaten.

26. Epailleak, magistratuak eta Gizarte Segurantzako organoak direla eta, lege honetan ezarrita dauden betebeharrak ez betetzea, ondarezko betearazte prozeduren bidez babes publikoko etxebizitzaren eskualdatze ofizialeko gaietan. Kasu hauetan, Eusko Jaurlaritzan etxebizitza gaietan eskumena duen sailak, egintza horien berri duenean, Botere Judizialaren Kontseilu Nagusiari edo Estatuko Administrazio Orokorrari adieraziko dio txosten zigortzailea abiarazteko erabakia hartu duela, gertaerak egiaztatu ondotik, dagokien organoek, beren arauen eta prozeduren arabera, auzibide diziplinarioaren izapideak egiten jarrai dezaten.
27. Lege honen 103. artikuluan ezartzen denaren arabera, etxebizitza librean ostatu emateko jarduera sustatzea, etxebizitzaren azalera eta zerbitzuak aintzat hartuta, okupazio handiegia badu.
28. Babes publikoko etxebizitzaren sustatzaileen kasuan, etxebizitzak hutsik edukitzea, kalifikazioan bilduta dagoen uzte erregimena alokairua den kasuetan.

171. artikulua. Jurisdikzio-orden penalarekin batera gertatzea

1. Arau-haustek delitutzat har daitezkeen hipotesietan, Eusko Jaurlaritzan etxebizitza gaietan eskumena duen sailak eskumena duen epaile organoari edo Ministerio Publikoari jakinaraziko dio eta zigortzeko administrazio prozeduraren izapideak geldiaraziko ditu, zigor bidearen prozedura amaituko duen gora jotzerik gabeko epaia edo erabakia egon arte.
2. Ez bada onartzen delitua egin dela, zigortzeko prozedura jarraituko du Administrazioak eta frogatutako egintzatzat hartuko ditu epaitegiek modu horretan hartu dituzten horiek.

3. atala. Zigorrak

172. artikulua. Isunak

1. 168., 169. eta 170. artikuluetan sailkatu diren arau-haustek honako kopuru hauetako isunen bidez zigortuko dira:
 - a) 250 eta 750 euro arteko isuna izango dute arau-hauste arinek.
 - b) 750 eta 3.000 euro arteko isuna izango dute arau-hauste larriek.
 - c) 3.000 eta 30.000 euro arteko isuna izango dute oso arau-hauste larriek.
2. Araua haustetik lortzen den etekina dagokion isuna baino handiagoa bada, lortutako etekinaren baliokide izateraino handitu beharko da isun hori.

173. artikulua. Isunen erabilera

Lege honen 28. artikuluan araututa dagoen Hirigintza Elkartasunerako Fondoa eta Gizarte Kohesioaren barnean sartuko dira isunetatik lortutako etekinak.

174. artikulua. Isunak berrikustea eta eguneratzea

Araudiaren arabera, isunen zenbatekoa berrikusi eta eguneratu ahal izango da.

175. artikulua. Isunak mailakatzeta

Isuna mailakatzeko, honako hauek hartuko dira aintzat:

- a) Eragindako kaltearen izaera eta kostua, eta, bere kasuan, hori konpontzearen eta horren bideragarritasunaren kostua.
- b) Nahitakotasuna.
- c) Araua haustea errepikatzea. Sustatzaileek, eraikitzaileek edo profesionalak egindako arau-hausteen kasuan, errepikatzen hartuko dira baita babes publikoko etxebizitzaren sustapen desberdinak badira ere, baldin eta egilea bera bada eta administrazioan gora jotzerik gabeko lehen erabakia eman denetik aurrera zenbatuta bi urte baino gutxiago igaro badira.
- d) Egintza gauzatzetik bidegabeki aberastea.
- e) Beste pertsona batzuei kalteak eragitea.
- f) Eskumena duen organoaren iritzia arrazoitua dela eta, antzeko izaera duten eta mailakatzearan eragiten duten beste gorabehera batzuk.

176. artikulua. Neurri osagarriak

Arau-hauste larriak eta oso larriak egin dituzten pertsonari, isunez gai, honako zigor osagarri hauek ezarri ahal izango zaizkie:

- a) Etxebizitza erosteko, errentan hartzeko, sustatzeko edo birgaitzeko jaso diren diru laguntza guztiak itzuli behar izatea, legezko interesak gehituta.
- b) Babes publikoko etxebizitzaren proiektuak egiten, eraikitzen edo sustatzen esku hartu ahal izateko urte bat eta bost urte arteko gaitasungabetze behin-behinekoa.
- c) Bestelakotutako egoera lehengo egoerara itzuli behar izatea, egindako arau-haustearen arabera, ebazpen zigortzaileak adierazten dituen baldintza jakinetan eta epeetan.
- d) Gainprezioa edo saria itzuli behar izatea eta, oro har, bidegabeki jasotako kopuruak horiek eman dituen pertsonari, baldin eta kopuru horiek fede onez eman badizkio arau-hausteari. Gainerakoan, bidegabeki jaso diren kopuruek ezarri den isun ekonomikoa handituko dute.
- e) Antzeman diren akatsak konpontzeko lanak egin behar izatea, ebazpen zigortzaileak finkatzen duen denbora epean.
- f) Kontserbatze lanak egitea, zigortu den arau-haustearen helburu kontserbatze lan horiek ez egitea izan bada, ebazpen zigortzaileak finkatzen duen denbora epean.
- g) Eraikitzeari aplikatzen ahal zaizkion arau teknikoak betetzeko beharrezkoak diren lan guztiak egitea, ebazpen zigortzaileak finkatzen duen denbora epean.
- h) Okupatuta ez dagoen etxebizitza edo titularraren ohiko etxebizitza iraunkorra ez dena okupatzea, ebazpen zigortzaileak finkatzen duen denbora epean.
- i) Etxebizitzan eta horrekin lotutako eranskinetan maizter-botatze administratiboa egitea, lege honetako 143. eta ondorengo artikuluen baldintzetan.
- j) Etxebizitzaren eta horrekin lotutako eranskinen nahitaezko desjabetzea egitea, lege honetako 153. eta ondorengo artikuluen baldintzetan.
- k) Etxebizitza babestuaren kalifikazio epea luzatzea. Luzatze hori hamar urtekoa edo hogeikoa izan ahal izango da, arau-hauste arinen eta larrien kasuan. Etxebizitza babestuz betiko kalifikatu ahal izango da, oso arau-hauste larrien kasuan.
- l) Zigortzen duen autoritatearen iritziz, egindako arau-haustea osatzen duen beste edozein neurri bidezko eta heineko, eta babes ofizialeko etxebizitzaren araudi erregulatzailea guztiz betetzea dakarrena.

177. artikulua. Araua hausteko jokabidea bertan behera uztea

Araua hausten duen pertsonak denboran luzatzen ahal duen egintza edo egin eza bada arau-haustea, txosten zigortzailearen erabakiak erabakiko du egintza edo egin eza bertan behera uztea, eta hori gauzatzeko epea adieraziko du.

178. artikulua. Zigorren independentzia

1. Arau-hauste beraren erantzule diren subjektu desberdinei jartzen zaizkien zigorrak independenteak izango dira.
2. Txosten zigortzaile berebetean izaera bereko arau-hausteak gertatzen badira batera, horietako bakoitzak dagokion zigorra izan ahal izango du.
3. Era berean, arau-hausteak edo arau-hausteez zenbait etxebizitzetara eragiten badiete, nahiz eta horiek sustapen berekoak izan, arau-hausteak kalte egindako etxebizitzak adina izango dira, eta, ondorioz, zigorrak egin diren arau-hausteak adina izango dira.

4. atala. Prozedura, betearaztea, baliogabe gertatzea eta iraungitzea

179. artikulua. Prozedura

1. Babes ofizialeko etxebizitzetara gaian ahalmen zigortzailea gauzatzeko prozedura, lege honetan aurreikusitakoa, 2/1998 Legean, otsailaren 20koan, Euskal Autonomia Erkidegoko herri administrazioen zigortzeko ahalmenari buruzkoa, emandako aginduei egokitu zaie, kapitulu honetan aurreikusitako berezitasunak aintzat hartuta.
2. Epaileen eta justizia epaitegien aurrean auzi penala bideratzeak lege honetan arau-hauste gisa sailkatutako ekintza berberengatik abiarazitako txosten zigortzaileak bertan behera uztea ekarriko du edo, bere kasuan, erabakitako zigorrak bertan behera uztea.

180. artikulua. Erabakitze epea

Lege honek erreferentzia egiten dien prozedura zigortzaileak erabakitze epea sei hilabetekoa izango da, txostena abiarazteko datatik aurrera zenbatuta.

181. artikulua. Isun hertsagarriak

1. Ebazpen zigortzaileak lanak egitea erabaki badu, zigortzeko eskumena duen organoak isun hertsagarriak ezartzea erabaki ahal izango du, erabakian bertan ezarritako epea amaitu eta handik hamargarren egunetik aurrera. Eguneko berrogeita hamar eurokoa izan ahal izango da isun hertsagarri hori.
2. Jartzen ahal diren zigorrekiko independenteak eta horiekin bateragarriak izango dira isun hertsagarri horiek.
3. Isun hertsagarriak ez badira ordaintzen, behartze-bidetik exijitu ahal izango dira.

182. artikulua. Baliogabe gertatzea

1. Lege honetan sailkatutako arau-hausteak honako epe hauetan gertatuko dira baliogabe:
 - a) Hutsegite arinen kasuan, sei hilabeteren buruan.
 - b) Hutsegite larrien kasuan, hiru urteren buruan.
 - c) Oso hutsegite larrien kasuan, bost urteren buruan.

2. Lege honetan sailkatutako zigorrak honako epe hauetan gertatuko dira baliogabe:
 - a) Hutsegite arinen ondorio direnak, urte baten buruan.
 - b) Hutsegite larrien ondorio direnak, bi urteren buruan.
 - c) Oso hutsegite larrien ondorio direnak, hiru urteren buruan.

183. artikulua. Iraungitzea

1. Zigortzeko prozedura hasteko datatik aurrera zenbatuta hiru hilabeteko epea igarotzen bada inputatuari horren berririk jakinarazi gabe, jarduketak bukatutzat joko dira, alde batera utzirik inputatu horrek eginak izan ditzakeen erantzukizunak.
2. Lege honen 180. artikuluan aurreikusitako erabakiaren erabakitze epea igaro bada interesdunari erabaki horren berri eman gabe, interesdunak eskatuta edo ofizioz, jarduketak iraungitza eta bukatutzat joko dira.
3. Jakinarazteko helburu bakarretarako, prozedura iraungi delako jarduketak bukatutzat jotzea adierazten duen adostasuna interesdunari jakinarazi beharko zaio.

184. artikulua. Zigortzeko prozeduraren arauzko garapena

Babes publikoko etxebizitzaren gaian, atal honetan ezarritako prozedura zigortzailea arauaren arabera garatuko da.



aralar

LEHEN XEDAPEN GEHIGARRIA



Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 9.1 c) eta 9.2 artikulua, "Jendurreko informazioaren printzipioa" izenburua duena, berriz idatziko da. Hain zuzen, hau izango da testua:

c) Edozein pertsonak ondasun higiezin jakin batzuei aplikatzekoa zaien hirigintza-antolamenduaren ziurtagiriak edo kopia ziurtatuak eskatuz gero, eman egin beharko dizkiote. Ziurtagiri horiek eskatu direnetik, gehienez ere, hiru hilabeteko epean eman beharko dira.

2.- Pertsona guztiek, fisiko nahiz juridikoek, aurreko c) idatz-zatiaren arabera emandako administrazio-agirietan jasotzen den informazioarekin bat etorritz jardun ahal izango dute. Informazio horren egiazkotasunari eta zuzentasunari buruz izan daitekeen konfiantza bidezkotzat joko da, hala badagokio, herri-administrazioen ondare-erantzukizunaren ondorioetarako. Erantzunean emandako irizpideak edo aurreikuspenak bestelakotzeak, erantzun horrek eraginak dituen epearen barnean, ekarri ahal izango du berekin beharrezko proiektuak eta alferrikakoak izan direnak egiteagatik izan diren gastuen kalte-ordaina emateko eskubidea. Okerrik izanez gero, eginiko dokumentuek ez dute administrazioa lotzen, kalte eta galerengatik ordainak alde batera utzita.

BIGARREN XEDAPEN GEHIGARRIA

Euskal Autonomia Erkidegoko Hirigintza eta Lurzoruari buruzko 2/2006 Legearen 21. artikuluko 3. atala, "Lurzorua jabetzak hirigintzaren aldetik duen legezko edukia. Ahalmenak lurzoru urbanizaezinean" izenburua duena, aldatu behar da eta 3 bis paragrafoa gehitu behar da bertan. Hain zuzen, honako hau izango da testua:

3.- 1. paragrafoan aipaturiko erabilera edo jardueretarako behar diren etxegintza-, eraikuntza- edo instalazio-lanak edo -obrak, betiere, arlo horretan aplikatzekoa den legeria zibilak eta administratiboak ezarritako mugekin egin beharko dira, bai eta dagokien lurralde- eta hirigintza-antolamenduarekin bat etorritz ere, aurretiaz kasuan-kasuan beharrezko diren lizentziak eta baimenak eskuratuta. Erabilera eta obra horiek bertan behera utzi beharko dira eta, bere kasuan, eraitsi egin beharko dira Udalak hala erabakitzen duenean eta ez da izango kalte-ordaina jasotzeko eskubiderik. Hartzaileek berariaz onartutako eta aipatutako baldintzen pean dauden baimenen eraginkortasuna Jabego Erregistroan hori idatziz jasotzearen mende egongo da, aplikatu ahal den legediarekin batera.

3 bis.- Aurreko paragrafoetan ezarritakoa gorabehera, aplikatzen ahal zaien sektorekako legediaren babes bereziaren helburu diren ingurumen, kultura, zientzia, historia, arkeologia eta paisaia balioak dituzten lur eremuak erabiltzea beti egongo da balio horiek zaintzearen mende eta legedi hark berariaz baimentzen dituen lur eremuen goera naturalaren bestelakotze egintzak besterik ez ditu hartuko.

HIRUGARREN XEDAPEN GEHIGARRIA

Euskal Autonomia Erkidegoko Hirigintza eta Lurzoruari buruzko 2/2006 Legearen 28.5 a) artikulua, "Erabilerak eta jarduerak lurzoru urbanizaezinean" izenburua duena, aldatu behar da. Hain zuzen, honako hau izango da testua:

5. Lurzoru urbanizaezinean honako hauek daude baimenduta:

a) Ondoren zehazten diren zuzkidurak, ekipamenduak eta jarduerak ezartzea beste helbururik ez duten jarduketak, landa antolamenduari eta garapenari egiten ahal dioten

ekarpenagatik edo jarduketa horiek nahitaez kokatu behar direlako landa ingurunean eta, gainera, aplika daitekeen sektore legediak edo lurralde plangintzak interes publikokotzat jo dituelako. Beharrezkoa izango da, nolana ere, eta hipotesi jakin bakoitzerako, dagokion foru aldundiak interes publikokotzat jotzea jarduketa horiek, 20 egunez jendaurrean edukitzeko tramitea bete ondoren eta ebazpen baten bidez.

LAUGARREN XEDAPEN GEHIGARRIA

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 43.2 c) 3) artikulua, "Birpartzelazioaren araubidea" izenburua duena, berriz idatziko da. Hain zuzen, hau izango da testua:

Behin betiko onetsi baino lehen, proiektua jendaurrean jarriko da hilabete batez, eta zitazio pertsonala egingo zaie interesdunei.

BOSGARREN XEDAPEN GEHIGARRIA

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 62.1 b) artikulua, "Agiriak" izenburua duena, berriz idatziko da, eta f), g) eta h) letrak sortuko dira. Hain zuzen, hau izango da testua:

b) Ingurumen memoria betetzearen azterketa justifikatiboa. Memoria horretan, gainera, garapen iraunkorraren ikuspuntutik arrazoitu beharko da hautatutako antolamendua, lurzoruak planean aurreikusitakoa betetzeko duen hartze-gaitasuna kontuan hartu beharko du eta natura arriskuen gaineko mapa atxikita izango du.

f) Ekonomiaren eta finantzen aldetik duen bideragarritasunaren azterketa.

g) Ekonomia iraunkortasunaren gaineko memoria, honako hauek aztertze eta haztatzeko: hirigintza jardueraren eragina ezartzeak eragindako ogasun publikoetan; emaitza diren azpiegiturak eta zerbitzuak abian jartzea eta horien mantentze lana egitea; eta ekoizpen erabileretarako den lurzorua nahikoa eta egokia den.

h) Hirigintza araudia.

SEIGARREN XEDAPEN GEHIGARRIA

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 66 d) artikulua, "Agiriak" izenburua duena, berriz idatziko da, eta i) eta j) letrak sortuko dira. Hain zuzen, hau izango da testua:

d) Ingurumen memoria betetzearen azterketa justifikatiboa. Memoria horretan, gainera, garapen iraunkorraren ikuspuntutik arrazoitu beharko da hautatutako antolamendua, lurzoruak planean aurreikusitakoa betetzeko duen hartze-gaitasuna kontuan hartu beharko du eta natura arriskuen gaineko mapa atxikita izango du.

i) Ekonomiaren eta finantzen aldetik duen bideragarritasunaren azterketa.

j) Ekonomia iraunkortasunaren gaineko memoria, honako hauek aztertze eta haztatzeko: hirigintza jardueraren eragina ezartzeak eragindako ogasun publikoetan; emaitza diren azpiegiturak eta zerbitzuak abian jartzea eta horien mantentze lana egitea; eta ekoizpen erabileretarako den lurzorua nahikoa eta egokia den.

ZAZPIGARREN XEDAPEN GEHIGARRIA

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 68. artikulua, "Plan partzialetako agiriak" izenburua duena, berriz idatziko da, g) letra sortuko baita. Hain zuzen, hau izango da testua:

- g) Ekonomia iraunkortasunaren gaineko memoria, honako hauek aztertzeko eta haztatzeko: hirigintza jardueraren eragina ezartzeak eragindako ogasun publikoetan; eta emaitza diren azpiegiturak eta zerbitzuak abian jartzea eta horien mantentze lana egitea.

ZORTZIGARREN XEDAPEN GEHIGARRIA

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 69.3 artikulua, "Plan berezien esparrua eta edukia" izenburua duena, berriz idatziko da. Hain zuzen, hau izango da testua:

- 3.- Plan partzialetarako aurreikusitakoen antzekoetan formalizatuko dira plan bereziaren zehaztapenak ere; agiriaren edukia, ordea, beren xedera moldatuko dute plan bereziek. Urbanizaezin modura sailkatutako lurzorua ukitzen badute osorik edo zatiren batean, ingurumenarekiko kaltea neurtzeko arauetan eta natura arriskuen azterketetan eskatzen diren agiriak ere jaso beharko dituzte.

BEDERATZIGARREN XEDAPEN GEHIGARRIA

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 102.1 eta 102.2 artikuluetako testua, "Hirigintza-antolamenduko planak berrikustea: kontzeptua eta egokitasuna" izenburua duen artikulukoa, berriz idatziko da, eta, gainera, 102.2 bis sortuko da. Hain zuzen, hau izango da testua:

- 1.- Hirigintza-planek ezarritako antolamendua eta, nolana ere, plan orokorren egiturazko antolamendua erabat berraztertzeko, beharrezkoa izango da antolamendu hori berrikustea. Antolamendua berrikusi beharra izango da, orobat, lurralde-plangintzak hiri-garapen berrietarako hala eskatzen duenean eta garapen berriek funtsezko eragina dutenean egiturazko antolamenduan. Egiturazko antolamenduaren berrikuste osoa egitea egokia izango da, antolamendu hori bestelakotzeak honako hauetako bat eragiten badu, berez edo aurreko beste aldaketa batzuekin batuta:

- a) Udal esparru baten lurraldean hirigintzako edo urbanizagarri gisa sailkatutako azalera osoaren %20aren edo portzentaje handiago baten hirigintza antolamendua bestelakotzea.
- b) Udalerri batean lehenagotik dagoen biztanleria %25 edo portzentaje handiagoa handitzea eragitea.
- c) Lehenagoko hirigintza antolamenduak emandako udalerraren hirigintza eraikigarritasun osoa %25 edo portzentaje handiagoa handitzea eragitea.
- d) Lehenagoko hirigintza antolamenduan urbanizagarri sektoretan gisa aurreikusitako azalera %50 edo portzentaje handiagoa handitzea eragiten duen lur sail azalera bat berriro sailkatzea lur sail urbanizagarri sektoretan gisa.

- 2.- Berrikustea partziala izan daiteke, baldin eta berrikuste hori, behar bezala justifikatuta, planak antolatutako lurraldearen zati batera, edo planaren zehaztapen batzuetara -bi kasuetan, multzo homoginoa osatu behar dute-, edo bietara batera mugatzen bada. Berrikuste partziala egitea egokia izango da, aurreko paragrafoko hipotesietan dagoen bestelakotze hori ulertu behar ez izanik, gainera:

a) Egiturazko hirigintza antolamenduaren bestelakotzea osoa bada, udal barrutiaren gainerako zatiaren egiturazko antolaketa bestelakotzen ez duen lurralde esparru jakin eta jarraitu batera mugatzen bada eta hiru antolamendu esparru edo gehiago helburu baditu.

b) Bestelakotzeak helburu badu egiturazko antolamenduko erabaki bat edo zenbait eta, gainera, aurreko planeamenduan aurreikusitako hirigintza esparruen erdiei baino gehiagori eragiten badiete erabaki horiek.

2 bis.- Hirigintza antolamendua bestelakotzeko gainerako hipotesiak direla eta, aldaketa bereziaren figuraren arabera formulatu, izapidetu eta onartu ahal izango dira horiek.

HAMARGARREN XEDAPEN GEHIGARRIA

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 112. artikuluari, "Izaera eta araubide juridikoa" izenburua duenari, laugarren paragrafoa gehitu behar zaio. Hain zuzen, hau izango da testua:

4.- Administrazio publiko baten alde lur sailak eskualdatzea eragiten duten tituluetan eta lur sail ondare publikoen barne sartu behar direnetan, aipatutako izenburuan berariaz agerraraziko da ezaugarri hori, agertze horrek dituen helburuetarako, Jabego Erregistroan.

HAMAIKAGARREN XEDAPEN GEHIGARRIA

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 131.3 eta 131.4 artikuluetako testua, "Egikaritzeko administrazio-jardueraren edukia eta garapena" izenburukoa, aldatu egin behar da. Hain zuzen, hau izango da testua:

3. 7.000 lagunetik gorako biztanleria duten udalerrien udalek gobernuko kide anitzeko organoen artean dagokionari bidali beharko diote, gutxienez, sei hilabete behin, beren eskumenekoa den hirigintza betearazte jardueraren jarraipen txostena. Hain zuzen, gutxienez, honako hauen berri emango da txosten horretan:

a) Oraindik beren eraginak ahitu ez dituzten tresnen bidez agindu diren hirigintza jarduketan betearazte maila eta bilakaera.

b) Ingurumenaren gainean aurreikusi ez diren eragin desegokiak, eta horiek saihesteko edo zuzentzeko hartu edo proiektatu diren neurriak.

c) Ekonomia iraunkortasunari buruzko aurreikuspenak zenbateraino bete diren.

4. Aurreko zenbakian erreferentzia egiten zaion txostenak eduki ahal izango ditu zenbait planek eta programak ingurumenean dituzten eraginak ebaluatzeko legediak erreferentzia egiten dion jarraipenaren eraginak, baldin eta bertan exijitzen diren baldintza guztiak betetzen baditu.

HAMABIGARREN XEDAPEN GEHIGARRIA

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 190.2 artikuluari, "Eraikitzeke eginbeharra ez betetzea" izenburua duenari, a) bis letra gehitu behar zaio. Hain zuzen, hau izango da testua:

a-bis) Bere balioaren %50 murriztuko da nahitaezko eraikitze egoeran adierazitako lur sailaren edo orubearen balioa desjabetze txostenean. Agente eraikitzaileak higiezin horren truke egindako eskaintza handiagoa bada, aldea udalari egokituko zaio, eta sobera den zenbatekoaren helmuga lurzoruaren udal ondarea izango da.

HAMAHIRUGARREN XEDAPEN GEHIGARRIA

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 191.1 artikulua, "Nahitaezko salmenta" izenburua duena, berriro idatzi behar da. Hain zuzen, hau izango da testua:

1.- Partzela edo orube bat nahitaez eraikitze deklarazioa egin eta gero, eraikitze-programa eragile eraikitzaile bati esleitu beharrenean, lehiaketa abiaraztea erabaki dezake udalak, higiezinak eraikitze; salbuespen gisa eta hala jarduteko interes publikoko nahiko arrazoi dagoenean jokatu da horrela. Partzelaren edo orubearen balioaren %50 jabeari emango zaio, higiezinen kargak ordaindu ondoren eta eragindako kudeaketa-gastuak eta arauak hausteagatik ezarritako zehapenak kendu ondoren. Bere kasuan, eskuratzailak eskaintako zenbatekoaren eta jabeak ordaindutako zenbatekoaren arteko aldea udalari egokituko zaio, eta helmuga lurzoruaren udal ondarea izango da.

HAMALAU GARREN XEDAPEN GEHIGARRIA

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 193.2 artikulua, "Eraikitze eginbearra ez betetzeagatik nahitaezko desjabetzea" izenburua duena, berriro idatzi behar da. Hain zuzen, hau izango da testua:

2.- %50 murriztuko da nahitaezko eraikitze egoeran adierazitako lur sailaren edo orubearen balioa desjabetze txostenean.

HAMABOS GARREN XEDAPEN GEHIGARRIA

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 203.4 artikuluan, "Egikaritze-aginduak" izenburua duenaren, c) eta d) letrak berriro idatzi behar dira eta 203.5 zenbakia sortu behar da. Hain zuzen, hau izango da testua:

c) Nahitaezko desjabetze-txostenari ekitea. Hipotesi honetan, desjabetzearen helburu den higiezinaren balioa %50 murriztuko da.

d) Birgaitze-programa bat egitea eta programa hori, lehiaketa bidez -lege honen 190. artikuluan ezarritakoarekin bat etorri-, eragile birgaitzaile bati esleitzea, birgaitze-lanak ordezkotzeko egikaritzetaz egiteko. Neurri hau eraikina egiturazko akatsengatik aurre-egoeran gerta daitekeenean hartu ahal izango da, birgaitze-lanek egiturazko akatsok konpontzeko balio duten kasuetan. Bere balioaren %50 murriztuko da higiezinaren balioa desjabetze txostenean. Agente birgaitzaileak higiezin horren truke egindako eskaintza handiagoa bada, aldea udalari egokituko zaio, eta sobera den zenbatekoaren helmuga lurzoruaren udal ondarea izango da.

5. Aurreko paragrafoan erabakitakoa gorabehera, betearazte aginduak inolako justifikaziorik gabe bete gabe uzteak lege honetan ezarritakoaren helburuetarako betearazte gaien ez betetzat hartuko da, hirigintza diziplinaren gain.

HAMASEI GARREN XEDAPEN GEHIGARRIA

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen zazpigarren xedapen gehigarrian, "Hirigintza hitzarmenak" izenburua duenean, 5 bis) sortu behar da. Hain zuzen, hau izango da testua:

5 bis. Hirigintza hitzarmenek ezin izango dituzte ezarri, beste baten kalterako, betebeharrak edo zerbitzu gehigarriak edo legeen arabera erabakitakoak baino intentsitate handiagoko betebeharrak edo zerbitzuak.

HAMAZAZPIGARREN XEDAPEN GEHIGARRIA

41/1998 Dekretuan, martxoaren 10ekoan, araututako apartamentu babestuak - 195/2006 Dekretuak, urriaren 10ekoak, zati batean aldatua da dekretu hori- banakako moduan jabetzaren eskualdatze osoaren edo zati baten helburu izan direnak, osatzen duten apartamentu multzotik bereizi egin badira, lege hau indarrean jarri eta gero honako araubide juridikoaren mende geldituko dira:

- a) Jabetzaren hurrengo eskualdatzeen gehieneko prezioa Kontsumorako Prezioen Indize Nagusiaren arabera egindako eguneratzearen arabera ezarriko da. Azken eskualdatzearen prezioari aplikatuko zaio, agiri publikoetan ageri denari.
- b) Horren jabetza kostu bidez eskualdatu nahi duen pertsonak asmo horren berri emango dio gainerako apartamentuen entitate kudeatzaileari. Entitate kudeatzaileak, hilabeteko gehieneko epean –jakinarazpena egin zen datatik aurrera zenbatuta-, erosle den pertsonaren nortasuna izendatuko du. Epe hori igarotzen bada izendatzea egin gabe edo izendatutako pertsonak ezezkoa eman badio erosketari, entitate kudeatzaileak erosi egin beharko dio saltzen duen pertsonari apartamentua gehienez ere hilabete bateko epean.
- c) Nolanahi ere, eta alde batera utzirik lehenago ezarri dena, entitate kudeatzaileak eroslehentasun eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea izango ditu, bere kudeaketaren helburu diren apartamentu babestuen gainean.
- d) Apartamentuaren jabetza dohain bidez eskualdatu behar bada, apartamentuaren jabetzaren titular bihurtzen den pertsonak, mota honetako baliabideak erabiltzeko exijitzen diren ezaugarriak ez baditu betetzen eta eskualdatzetik aurrera zenbatuta hilabeteko epean ez badu okupatzea gauzatzen, entitate kudeatzaileari eskualdatu beharko dio apartamentuaren jabetza, B letran adierazitako prozedurari jarraituta.

Entitate kudeatzailearen ardurapeko erosketa betebeharrak eta xedapen honetan adierazitakoak apartamentu horien sustatzaile izaera izan duen entitateari agindu ahal zaizkio.

LEHEN XEDAPEN IRAGANKORRA

Lege hau indarren jarri eta gero abiarazten diren prozedura guztietan aplikatu beharko da lege hau.

BIGARREN XEDAPEN IRAGANKORRA

Babes Publikoko Etxebizitzaren Araudia edo Araudiak onartu eta indarrean jarri bitartean, lege hau indarrean jarri bitarteko aurreko araudiak jarraituko du indarrean, arau honen xedapenen aurkakoa ez den orotan.

HIRUGARREN XEDAPEN IRAGANKORRA

Lege hau indarrean jarri eta gero hasiera batean onartutako plangintza nagusiko lehen formulazioko txostenak, berrikuste osokoak edo zati batekoak, edo aldaketa zehatz batekoak, lege honetan ezarrita dauden edukietara egokituta dagoen eta dagokion

udalerriko etxebizitza udal planak lagundu beharko ditu nahitaez. Txosten horietan aurreikusitako antolamendua bertan behera geldituko da, dokumentu hori existitzen dela egiaztatzen ez den bitartean.

LAUGARREN XEDAPEN IRAGANKORRA

Behin-behineko kalifikazioa lortu den txostenen kasuan, lege hau indarrean jarri aurretik, helburu guztietarako aurreko araudiaren arabera arautuko dira.

AZKEN XEDAPENA

Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratu eta handik hurrengo egunean jarriko da indarrean lege hau.



EUSKO LEGEBILTZARRA
PARLAMENTO VASCO

ITZULPEN ZERBITZUA
SERVICIO DE TRADUCCIONES

A la Mesa del Parlamento Vasco

Aintzane Ezenarro Egurbide, portavoz del grupo Aralar, al amparo del vigente Reglamento del Parlamento Vasco, formula a la Mesa del Parlamento Vasco la presente **proposición de ley de vivienda, para su debate en pleno.**

En Vitoria, a 29 de mayo de 2009

Aintzane Ezenarro Egurbide
Grupo parlamentario Aralar



EUSKO LEGEBILTZARRA
PARLAMENTO VASCO
ITZULPEN ZERBITZUA
SERVICIO DE TRADUCCIONES

LEY DE GARANTÍA DEL DERECHO
CIUDADANO A DISFRUTAR DE UNA VIVIENDA DIGNA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

TÍTULO PRELIMINAR: DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I: OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

CAPÍTULO II: PRINCIPIOS GENERALES

CAPÍTULO III: ADMINISTRACIONES PÚBLICAS COMPETENTES EN MATERIA DE VIVIENDA

SECCIÓN 1ª. Competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi

SECCIÓN 2ª. Competencias de las Administraciones Públicas Locales

TÍTULO I: EL DERECHO A LA VIVIENDA

TÍTULO II: LAS POLÍTICAS PÚBLICAS DE VIVIENDA

CAPÍTULO I: PLANIFICACIÓN Y PROGRAMACIÓN DE LAS POLÍTICAS PÚBLICAS DE VIVIENDA

CAPÍTULO II: FORO DE ENCUENTRO DE URBANISMO Y VIVIENDA DE EUSKADI

CAPÍTULO III: SERVICIO PÚBLICO VASCO DE VIVIENDA

CAPÍTULO IV: MEDIOS DE LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO ADSCRITOS AL SERVICIO PÚBLICO DE VIVIENDA

SECCIÓN 1ª. Principios generales

SECCIÓN 2ª. El Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide





SECCIÓN 3ª. El Registro de Viviendas de Protección Pública

SECCIÓN 4ª. El Servicio de Mediación y Conciliación en Materia de Propiedad Horizontal y Arrendamientos Urbanos - Bizilagun

CAPÍTULO V: SOLIDARIDAD URBANA Y COHESIÓN SOCIAL

CAPÍTULO VI: LA ESTADÍSTICA EN MATERIA DE VIVIENDA

TÍTULO III: LA VIVIENDA PROTEGIDA

CAPÍTULO I: RÉGIMEN DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS

SECCIÓN 1ª. Definición y características

SECCIÓN 2ª. Tipos y clases

CAPÍTULO II: CALIFICACIÓN

CAPÍTULO III: RÉGIMEN DE TENENCIA Y ACCESO

SECCIÓN 1ª. Modalidades de adquisición

SECCIÓN 2ª. Requisitos para el acceso

CAPÍTULO IV: RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN Y DISPOSICIÓN

SECCIÓN 1ª. Régimen de adjudicación

SECCIÓN 2ª. Régimen de disposición en primeras transmisiones

SECCIÓN 3ª. Régimen de disposición en segundas y posteriores transmisiones

CAPÍTULO V: DERECHOS Y DEBERES DE LAS PERSONAS DEMANDANTES DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

TÍTULO IV: FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO II: INTERVENCIONES DE REHABILITACIÓN

CAPÍTULO III: MEDIDAS FINANCIERAS





CAPÍTULO IV: RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS ÁREAS DE REHABILITACIÓN

SECCIÓN 1ª. Régimen jurídico de las ÁREAS de Rehabilitación Integrada y ÁREAS Degradadas

SECCIÓN 2ª. Sociedades urbanísticas de rehabilitación

CAPÍTULO V: RÉGIMEN DE REALOJO

TÍTULO V: LA SOSTENIBILIDAD MEDIOAMBIENTAL DEL PARQUE DE VIVIENDA

CAPÍTULO I: CALIDAD Y REQUISITOS EXIGIBLES EN LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

CAPÍTULO II: MEDIDAS DE CONTROL EN LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

CAPÍTULO III: EL CONSEJO DE CALIDAD, SOSTENIBILIDAD E INNOVACIÓN DE LA VIVIENDA

TÍTULO VI: UTILIZACIÓN ANTISOCIAL DEL PARQUE DE VIVIENDA

CAPÍTULO I: LA VIVIENDA VACÍA

CAPÍTULO II: LA SOBRECUPACIÓN

TÍTULO VII: GARANTÍAS DE LOS CONSUMIDORES EN MATERIA DE VIVIENDA

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO II: AGENTES VINCULADOS A LA VIVIENDA

CAPÍTULO III: PUBLICIDAD DE LA VIVIENDA

CAPÍTULO IV: OFERTA DE LA VIVIENDA

CAPÍTULO V: TRANSMISIÓN Y ARRENDAMIENTO DE LA VIVIENDA

CAPÍTULO VI: LIMITACIONES DE DISPONER COMO CONSECUENCIA DE LA RECEPCIÓN DE AYUDAS PÚBLICAS A LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA LIBRE





TÍTULO VIII: GARANTÍAS JURÍDICAS DEL ADECUADO USO SOCIAL DEL PARQUE DE VIVIENDA PROTEGIDA

CAPÍTULO I: ÁMBITO DE APLICACIÓN

CAPÍTULO II: DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE

CAPÍTULO II: DESAHUCIO ADMINISTRATIVO

CAPÍTULO III: VENTA FORZOSA

CAPÍTULO IV: EXPROPIACIÓN FORZOSA

CAPÍTULO V: LA INSPECCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA

CAPÍTULO VI: RÉGIMEN SANCIONADOR

SECCIÓN 1ª. Disposiciones generales

SECCIÓN 2ª. Infracciones

SECCIÓN 3ª. Sanciones

SECCIÓN 4ª. Procedimiento, ejecución, prescripción y caducidad

DISPOSICIONES ADICIONALES

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

DISPOSICIÓN FINAL





LEY DE GARANTÍA DEL DERECHO CIUDADANO A DISFRUTAR DE UNA VIVIENDA DIGNA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

Esta ley tiene como fin principal la garantía del derecho social de la ciudadanía a acceder a una vivienda digna a precios razonables de forma que la vivienda no sea un obstáculo en el disfrute y cumplimiento del resto de derechos y obligaciones constitucionales y gracias a todo lo anterior las personas puedan desarrollar sus proyectos vitales liberados de esta contingencia.

La Comunidad Autónoma del País Vasco en virtud del artículo 47 de la Constitución y del 10.31 de su Estatuto de Autonomía es competente para regular legalmente esta materia.

Toda esta ley bascula en torno a cuatro conceptos claves. En primer lugar, en torno a la categorización de derecho a la vivienda como un verdadero derecho subjetivo de todas y cada una de las personas que residen en Euskadi. En segundo lugar, juega un papel clave en la comprensión de esta norma las nociones de servicio público de vivienda. De la misma manera, las políticas públicas de vivienda son una parte central de esta Ley. Y finalmente no debemos perder en ningún momento de vista que esta es una norma que se basa en la intervención pública sobre el mercado. La vivienda no puede dejarse solo en manos del mercado, pues esto entraña el riesgo de desprotección de una parte importante de la población de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Intervenir en este campo es, en primer lugar, un mandato constitucional. Pero es además, la piedra angular sobre la que basar el resto de conceptos claves. Sin intervención pública no habrá ni servicio público de vivienda ni políticas públicas de vivienda y, lo que es más importante, ni un derecho cierto, efectivo y real de la ciudadanía vasca a acceder a una vivienda digna en condiciones razonables.

Como no puede ser de otra forma, dado el tenor del texto constitucional vigente, esta ley pretende ser una expresión más del Estado Social.

II

El papel desempeñado por los activos inmobiliarios como factor especialmente determinante (sobre todo, en el caso del sistema financiero español) de la situación de crisis económica profunda revela hasta qué punto las líneas dominantes de la política de suelo y vivienda, estimulantes del alza de los precios en sus respectivos mercados, deben ser puestas radicalmente en entredicho.

La última década se ha caracterizado, también en el ámbito de la comunidad autónoma, por la denominada política de “desregulación” del mercado del suelo y, por extensión, del de la vivienda. La acción de las Administraciones Públicas ha resultado claramente insuficiente a la hora de regular y controlar estos mercados, sobre todo por la falta de una





Ley de Vivienda largamente prometida. Es, por ello, imprescindible la aprobación de una Ley de Vivienda, cuyos contenidos cubran los siguientes cuatro ámbitos:

1.- Carácter universal del derecho a la vivienda.

Sin supeditación a límites de ingresos, pero con regulación amplia, extensa y rigurosa de las preferencias y condiciones de acceso, en función del estrato de población beneficiaria del sistema de protección.

La garantía de la tenencia no se debe referir a la propiedad, promocionando la garantía del acceso en alquiler. Tenemos derecho a habitar una vivienda digna, no a ser sus dueños.

Posibilidad de inscripción en el registro de solicitantes a partir de la mayoría de edad.

Entrada en vigor de la Tutela Judicial del derecho a la vivienda desde el día siguiente a la entrada en vigor de la Ley, con efectividad plena en el plazo máximo de cuatro años (una legislatura).

Unificación del listado de demandantes de vivienda, así como del servicio de asignación de vivienda protegida.

Generalización de la calificación permanente y del régimen de venta forzosa en segundas transmisiones para el conjunto de las viviendas de protección pública.

2.- Carácter integral de la política de Vivienda.

Aplicación y desarrollo de la Disposición Final cuarta de la Ley de Suelo y Urbanismo (2/2006), sobre políticas de fomento del alquiler de vivienda, comprometiendo la mayor parte de las reservas de suelo de las diferentes administraciones públicas para la puesta a disposición de viviendas en régimen de alquiler.

Desarrollo del Foro de encuentro de Urbanismo y Vivienda, previsto en la Disposición Adicional undécima de la Ley de Suelo Y Urbanismo (2/2006), con participación de las diferentes administraciones públicas de la CAV.

Corrección de la política fiscal, que prima el acceso en propiedad frente al acceso en alquiler.

Integración funcional y orgánica del Servicio Vasco de Vivienda

Corresponsabilidad de todas las administraciones públicas de la CAV en el desarrollo de la política de vivienda.

Corresponsabilidad de todas las administraciones públicas de la CAV en la elaboración y aplicación del Plan Director de Vivienda de la CAV.





3.- Entidad del parque público de viviendas en alquiler. Fomento de la cohesión social. El destino preferente de los recursos públicos tiene que ser el fomento del alquiler protegido.

Dotación por las entidades locales de un programa específico de vivienda protegida en alquiler.

Preferencia de la calificación de alquiler protegido, de entre las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, hasta el cumplimiento integral de los objetivos de dotación del parque público de viviendas en alquiler.

Establecimiento de cupos de viviendas de alquiler protegido (50% del total de las viviendas protegidas) en el planeamiento urbanístico municipal.

Regulación de áreas preferentes de intervención urbanística en el mercado de la vivienda por motivos de desocupación. Progresividad del cálculo de las rentas de alquiler protegido. Exclusión de la cuantía de ingresos equivalente a la Renta Básica en el cálculo de la renta.

Intervención pública coordinada para la generación de oferta suficiente de vivienda protegida en alquiler.

Incremento de las ayudas públicas a la promoción, tanto pública como privada, de la vivienda en alquiler.

Intensificación de las medidas fiscales a favor del alquiler por las diputaciones forales de los tres territorios históricos.

Impulso a las iniciativas para la creación de alojamientos transitorios en parcelas dotacionales.

4.- Tratamiento de la desocupación.

Tratamiento fiscal progresivo de las viviendas infrutilizadas (incluyendo la segunda residencia).

Canon o arbitrio no fiscal aplicable a la vivienda vacía, justificado desde el punto de vista de la sostenibilidad de la ocupación territorial.

Todo ello es, además de necesario, urgente: hay que corregir la política de vivienda que se ha llevado hasta ahora, porque los bajos tipos de interés hincharon la burbuja inmobiliaria en una coyuntura expansiva de la demanda sociológica (el estrato más ancho de la pirámide de población cumplió 30 años en 2006). Los fundamentos de esta política de desintegración expansiva, basada en la repercusión cada vez mayor del valor del suelo en el precio de la vivienda, han sido los siguientes:

Los criterios establecidos de ordenación territorial y urbanística han favorecido que se haya clasificado, para su transformación urbanística, mucho más suelo del estrictamente necesario para cubrir las necesidades reales de desarrollo.

Las administraciones forales han instrumentalizado una política fiscal que ha favorecido el acceso en propiedad a la vivienda, en detrimento del alquiler, garantizando de esta forma la ejecución rápida de los valores especulativos de suelo.

La administración autonómica ha mantenido a niveles que no han permitido una influencia determinante en los mercados, la promoción pública de vivienda





protegida.

La administración local encuentra, de manera generalizada, notables dificultades para poner en práctica la función reguladora de los patrimonios municipales de suelo.

Se ha pospuesto o relegado la integración administrativa orientada a coordinar o fortalecer el control de los valores del suelo y de la vivienda.

La acción de las Administraciones Públicas ha resultado claramente insuficiente a la hora de regular y controlar estos mercados, a pesar de algunos avances.

La legislación urbanística (Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo), no ha sido desarrollada de forma reglamentaria (todavía no han visto la luz los reglamentos sistemáticos), ni adaptada a la nueva legislación estatal básica (Ley 8/2007, de Suelo), con lo que sus posibilidades de aplicación se han visto notablemente mermadas.

El desarrollo de la ordenación territorial (planes territoriales parciales) ha seguido basándose en el insostenible criterio de multiplicar (triplicar) las necesidades reales de oferta de suelo, tal y como viene definido en las vigentes Directrices de Ordenación Territorial.

El retraso de la Ley Municipal permite acentuar en el actual contexto de reducción de ingresos presupuestarios, el papel subsidiario de la administración municipal, impidiendo así cualquier avance en el desempeño de su función legal, reguladora de los mercados del suelo y de la vivienda.

La promoción pública de vivienda protegida no ha otorgado la prioridad necesaria a la dotación de un parque de vivienda protegida en alquiler, de dimensiones suficientes como para cubrir la demanda residencial en la fase histórica de su mayor dilatación sociológica.

Se debe avanzar en los propósitos legales de promover la integración de la acción administrativa en materia de suelo y vivienda (Impulso coordinado de las políticas de fomento de alquiler de vivienda; Foro de encuentro de Urbanismo y Vivienda; Servicio Público Vasco de Vivienda).

Además de los cuatro ámbitos de actuación urgente planteados al inicio de este epígrafe, la definición de una política integral de vivienda pasa también por subsanar las carencias estructurales señaladas, en las siguientes líneas programáticas:

Desarrollo reglamentario de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, y adaptación inmediata a la nueva legislación estatal básica (8/2007). Esta adaptación no se debe limitar a cuestiones de compatibilidad formal, sino que debe abordar seriamente el problema de fondo de supresión de las expectativas especulativas de generación de plusvalías, en las que se ha venido fundamentando la promoción del suelo; lo cual implica la reforma sustancial de la técnica de la clasificación de suelo y de la vigente caracterización legal del suelo urbanizable.

Esta adaptación debería contemplar la vinculación de los planes locales de vivienda y los consiguientes cupos de alquiler protegido al planeamiento urbanístico municipal.

Revisión profunda de las vigentes Directrices de Ordenación del Territorio, introduciendo los principios de desarrollo sostenible y suprimiendo el factor de esponjamiento o multiplicación de la oferta de suelo respecto a las necesidades reales.





Regulación en la Ley Municipal de garantías presupuestarias suficientes para fomentar la autonomía patrimonial de los ayuntamientos en materia de suelo.

Control estricto y exhaustivo por el Tribunal Vasco de Cuentas de la ejecución y dinamización de los patrimonios municipales de suelo.

Revisión del Plan Director de Vivienda que garantice la dotación, en el plazo de una legislatura, de un patrimonio público de vivienda en alquiler, capaz de cubrir las necesidades reales, desahogando la presión hipotecaria que constriñe el consumo y la economía real. Lo cual equivale a destinar la mayor parte de los recursos de promoción pública a esta forma de acceso a la vivienda, a un ritmo de 10.000 viviendas anuales de alquiler social.

Desarrollo de los instrumentos legales de promoción de una política integral de vivienda, que coordinen y garanticen la convergencia de la acción en esta materia de las diferentes administraciones públicas.

III

Desde el punto de vista sistemático esta ley se compone de un Título Preliminar de disposiciones Generales en el que se regulan el objeto y ámbito de aplicación, los principios generales y las competencias de las Administraciones Públicas que lo son en materia de vivienda.

El Título I de la Ley está dedicado a la configuración legal del derecho a la vivienda de la ciudadanía vasca. Obviamente este derecho es el referente teleológico clave de esta Ley.

El Título II está dedicado a las políticas públicas de vivienda, atendiéndose a la planificación y programación de las mismas. En el mismo título se regula el Foro de Encuentro de las Políticas Públicas de vivienda, el concepto de Servicio Público Vasco de Vivienda y los medios de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco adscritos al citado Servicio Público de Vivienda (el Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide, el Registro de Viviendas de Protección Pública, el Servicio de Mediación y Conciliación en Materia de Propiedad Horizontal y Arrendamientos Urbanos – Bizilagun). De la misma manera, este Título II regula las obligaciones de solidaridad urbana y cohesión social de las Administraciones Públicas competentes en materia de vivienda en Euskadi vinculadas como es evidente a las políticas públicas de vivienda, al servicio público de vivienda y, lo que es mucho más importante, a la realización efectiva del derecho social a la vivienda de la ciudadanía vasca. Y finalmente este Título II regula la materia estadística.

El Título III de esta Ley está dedicado de forma íntegra al específico régimen normativo de la vivienda protegida. El mismo abarca su definición, características, clases, tipos, regímenes de tenencia y acceso, adjudicación y disposición. Este Título III incorpora también un catálogo de derechos y obligaciones de los demandantes y usuarios de la vivienda protegida.

El Título IV regula las políticas públicas de fomento de la rehabilitación de vivienda, prestando especial atención a las Áreas de Rehabilitación y al régimen del realojo.





El Título V está dedicado a la sostenibilidad medioambiental del parque de vivienda, regulando los requisitos y las medidas de control públicas de la calidad de la edificación residencial. De la misma manera, este Título V crea y regula el Consejo de Calidad, Sostenibilidad e Innovación de la Vivienda.

El Título VI regula la utilización antisocial del parque de vivienda, regulando y tomando medidas contra sus dos principales manifestaciones: la vivienda vacía y la sobreocupación de la vivienda.

El Título VII regula las garantías de los consumidores en materia de vivienda. Prestando especial atención a la profesionalización de los agentes vinculados a la vivienda. De la misma manera se regula la publicidad, las ofertas, la transmisión y los arrendamientos de vivienda.

El Título VIII regula las garantías jurídicas del adecuado uso social del parque de vivienda protegida. *Inter alia*: derecho de adquisición preferente a favor de la Administración, el desahucio administrativo en los casos de alquiler público, la venta forzosa de vivienda protegida a favor de la Administración, la expropiación forzosa, la inspección del parque de vivienda protegida y el régimen sancionador en materia de vivienda protegida.

La ley dispone, por lo tanto, de ocho títulos y 184 artículos, además de 17 disposiciones Adicionales, 4 disposiciones Transitorias y una Disposición Final.

TÍTULO PRELIMINAR DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1. Objeto.

La presente Ley tiene por objeto, en desarrollo del artículo 47 de la Constitución española y del artículo 10.31 del Estatuto de Autonomía para el País Vasco, regular en la Comunidad Autónoma del País Vasco:

- a) La garantía del derecho ciudadano a acceder a una vivienda digna.
- b) Las condiciones necesarias a promover por las Administraciones Públicas vascas para hacer efectivo el citado derecho, velando especialmente por que pueda ser disfrutado por los colectivos especialmente necesitados.
- c) La definición del Servicio Público Vasco de Vivienda, funcionalmente vinculado al Estado Social y responsabilidad común de las Administraciones Públicas vascas competentes en materia de vivienda.
- d) La definición de las políticas públicas de viviendas, así como los instrumentos de programación y planificación necesarios para el desarrollo de las mismas.





- e) Las competencias, potestades y obligaciones de las distintas Administraciones Públicas en materia de Vivienda de Protección Pública.
- f) El régimen jurídico aplicable a las actuaciones de promoción, adquisición, construcción, adjudicación, uso, aprovechamiento, transmisión y conservación de las Vivienda de Protección Pública.
- g) La organización y funciones del Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide, del Servicio Público de Mediación y Conciliación en materia de Propiedad Horizontal y Arrendamientos Urbanos - Bizilagun y del Registro de Viviendas de Protección Pública.
- h) El fomento de la rehabilitación de vivienda.
- i) La inspección del parque de Vivienda de Protección Pública, protección y restauración de la legalidad y régimen sancionador por infracciones en materia de vivienda
- j) El combate contra las patologías antisociales en materia de vivienda.
- k) La protección de los derechos de las personas consumidoras de todo tipo vivienda y la transparencia en el mercado inmobiliario.
- l) La sostenibilidad medioambiental del parque de vivienda.
- m) La estadística en materia de vivienda.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

Las disposiciones de la presente Ley serán de aplicación a:

- a) El Servicio Público Vasco de Vivienda y a las políticas de las Administraciones Públicas competentes en materia de Vivienda de Protección Pública en la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- b) El Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide, el Servicio Público de Mediación y Conciliación en materia de Propiedad Horizontal y Arrendamientos Urbanos - Bizilagun y el Registro de Viviendas de Protección Pública.
- c) Las Viviendas de Protección Pública ubicadas en el territorio de la Comunidad Autónoma de Euskadi.
- d) Los suelos destinados a la construcción de Vivienda de Protección Pública radicados en el territorio de la Comunidad Autónoma de Euskadi.
- e) Las medidas de fomento en materia de vivienda aplicadas por las Administraciones Públicas competentes y cualesquiera otras entidades jurídicas comprendidas en la administración institucional.
- f) Las actuaciones de cualquier tipo, tanto de personas físicas como jurídicas, públicas y privadas, que se realicen en la Comunidad Autónoma de Euskadi en el ámbito de la Vivienda de Protección Pública.
- g) La totalidad de las viviendas y los agentes del mercado inmobiliario.
- h) La información objeto de tratamiento estadístico en materia de vivienda.





CAPÍTULO II PRINCIPIOS GENERALES

Artículo 3. Principios rectores.

La intervención de las Administraciones Públicas en materia de vivienda se regirá por los siguientes principios:

a) De orden social

- Universalidad, efectividad y garantía judicial del derecho de la ciudadanía al disfrute de una vivienda digna, así como de los derechos constitucionales conexos a la vivienda.
- Consecución de una oferta de Vivienda de Protección Pública, suficiente desde el punto de vista cuantitativo, territorialmente y tipológicamente equilibrada y que preste especial atención a los colectivos en situación o riesgo de exclusión social, estructural o coyuntural.
- Promoción de la diversidad y la cohesión social en los barrios y sectores residenciales de las ciudades y pueblos como garantía de una adecuada integración urbana y como método de prevención de fenómenos de segregación, exclusión o discriminación por razones socioeconómicas, demográficas, culturales, religiosas o de cualquier otra índole.

b) De orden constitucional-medioambiental

- Conservación, rehabilitación, reforma o renovación del parque inmobiliario residencial existente.
- Ahorro energético.
- Sostenibilidad medioambiental del parque de vivienda.

c) De orden administrativo

- Servicio efectivo a la ciudadanía, con preferencia por los colectivos objetivamente más necesitados de la tutela pública.
- Cooperación y coordinación entre todas las Administraciones Públicas.
- Programación, eficacia, eficiencia, agilidad, responsabilidad y control de la gestión y los resultados de las políticas públicas.
- Economía, suficiencia, adecuación y racionalización de los medios a los fines.
- Simplificación y racionalización de la actividad administrativa.
- Transparencia, igualdad de oportunidades y discriminación positiva de determinados colectivos en la adjudicación de Vivienda de Protección Pública.
- Uso socialmente responsable del parque de Vivienda de Protección Pública.
- Calidad de la Vivienda de Protección Pública.
- Protección de los derechos de las personas usuarias de vivienda.
- La participación de la ciudadanía en el diseño, implementación y evaluación de las políticas de vivienda de las Administraciones Públicas.





CAPÍTULO III ADMINISTRACIONES PÚBLICAS COMPETENTES

SECCIÓN 1ª. Competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi

Artículo 4. Competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

Corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi el ejercicio de las siguientes competencias:

- a) La potestad normativa en materia de Vivienda de Protección Pública.
- b) La regulación de las diferentes modalidades de Vivienda de Protección Pública, dentro del marco legal delimitado por la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, esta Ley y la futura acción legislativa del Parlamento Vasco.
- c) La calificación, tanto provisional como definitiva, de todas las tipologías de Vivienda de Protección Pública de naturaleza autonómica.
- d) La integración de la política de Vivienda de Protección Pública con la de ordenación del territorio, suelo y medio ambiente.
- e) El diseño de las políticas autonómicas de fomento y promoción que favorezcan el acceso de todas las personas al disfrute de una vivienda digna.
- f) La programación del gasto público en materia de vivienda y su integración con la política económica y presupuestaria autonómica.
- g) La preservación efectiva de los intereses generales y supramunicipales en materia de vivienda.
- h) La aprobación del Plan Director de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Euskadi, así como la aprobación definitiva de los distintos programas de vivienda.
- i) La coordinación del Plan Director de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Euskadi con los planes municipales de vivienda.
- j) La aprobación del Plan Territorial Sectorial de Vivienda de Protección Pública de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- k) La aprobación de los Planes Supramunicipales de Vivienda.
- l) La cooperación con el resto de las Administraciones Públicas en el desarrollo de las distintas medidas y planes de fomento y promoción del acceso a la vivienda.
- m) La gestión y administración del parque público autonómico de Vivienda de Protección Pública, que podrá encomendarse a sociedades participadas por el Gobierno Vasco.
- n) La constitución de un patrimonio propio de suelo destinado a la construcción de Vivienda de Protección Pública, que podrá encomendarse, en todo o en parte, a sociedades participadas por el Gobierno Vasco.
- o) La promoción y gestión de Viviendas Protegidas, así como de alojamientos de carácter dotacional en alquiler realizados al amparo del artículo 17 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma.
- p) La regulación y dirección del Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide, el Servicio Público de Mediación y Conciliación en materia de Propiedad Horizontal y Arrendamientos Urbanos - Bizilagun y el Registro de Viviendas de Protección Pública.





- q) La regulación y el control de la adjudicación de todas las tipologías de Vivienda Protegida autonómicas, así como alojamientos de carácter dotacional en alquiler realizados al amparo del artículo 17 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma.
- r) Para la garantía del principio de igualdad en el disfrute del derecho a la vivienda de la ciudadanía con independencia de su municipio de residencia, la regulación de las condiciones básicas y mínimas de la adjudicación de todas las tipologías de Vivienda Protegida, así como alojamientos de carácter dotacional en alquiler realizados por los Ayuntamientos al amparo del artículo 17 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma.
- s) El control de la adquisición, uso, disfrute y disposición de todas las tipologías de Vivienda Protegida, así como alojamientos de carácter dotacional en alquiler realizados al amparo del artículo 17 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma.
- t) El ejercicio de la facultad de policía de vivienda y la potestad sancionadora en materia de Vivienda de Protección Pública.
- u) El ejercicio de la facultad de intervención administrativa sobre los negocios jurídicos en relación con las Vivienda de Protección Pública, incluidas aquellas viviendas y elementos constructivos vinculados que accedieran a la protección como consecuencia de las ayudas recibidas.
- v) La potestad expropiatoria para la ejecución de los planes de vivienda autonómicos y/o municipales, así como los supuestos legalmente tasados de expropiación por incumplimiento de la función social de la vivienda.
- w) La gestión de la estadística sobre Vivienda de Protección Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi.
- x) El asesoramiento a la ciudadanía en materia de Vivienda de Protección Pública,
- y) El asesoramiento a la ciudadanía y la mediación en materia de compraventa, alquiler y uso de Vivienda Libre.
- z) Emitir informe, preceptivo y no vinculante, sobre las propuestas de modificación de las normas forales tributarias que afecten a las políticas públicas de vivienda. Dicho informe será remitido, además de a los órganos forales competentes, al Órgano de Coordinación tributaria.
- aa) Cualesquiera otras competencias que no hayan sido expresamente atribuidas a otras Administraciones Públicas en materia de vivienda.

SECCIÓN 2ª. Competencias de las administraciones públicas locales

Artículo 5. Competencias de los ayuntamientos.

1. Los ayuntamientos de la Comunidad Autónoma de Euskadi, bajo el principio de autonomía para la gestión de sus intereses y dentro del marco establecido por la presente Ley, así como por la normativa del Gobierno Vasco de desarrollo de la misma, son competentes para:
 - a) El establecimiento de políticas propias de Vivienda de Protección Pública que favorezcan el acceso de todas las personas al disfrute de una vivienda digna.





- b) La aprobación, dentro del marco del Plan Director de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Euskadi, de los Planes Municipales de Vivienda.
 - c) Dentro del marco fijado por la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006 y por esta Ley, la regulación de las tipologías municipales Vivienda de Protección Pública.
 - d) La cooperación con el resto de las Administraciones Públicas vascas en materia de fomento y promoción del acceso a la vivienda.
 - e) La constitución de un patrimonio propio de suelo destinado a la construcción de Vivienda de Protección Pública, que podrá encomendarse, en todo o en parte, a otras entidades jurídicas comprendidas en la administración institucional mediante la suscripción del correspondiente convenio.
 - f) La promoción y gestión de Vivienda de Protección Pública, así como alojamientos de carácter dotacional en alquiler realizados al amparo del artículo 17 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma.
 - g) La realización, dentro del marco de esta ley y de la normativa de desarrollo del Gobierno Vasco, de su propia política de adjudicaciones de las Vivienda de Protección Pública y alojamientos de carácter dotacional en alquiler realizados al amparo del artículo 17 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma.
 - h) La gestión, administración y conservación del parque público de titularidad municipal de Vivienda de Protección Pública y alojamientos de carácter dotacional en alquiler realizados al amparo del artículo 17 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma.
 - i) El establecimiento de medidas financieras de apoyo y fomento de la Vivienda de Protección Pública dentro de sus respectivos términos municipales.
 - j) La potestad expropiatoria para la ejecución de los planes de vivienda municipales.
 - k) Proponer al Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco la declaración de las áreas degradadas que pudieran existir en cada término municipal para tener acceso a medidas de apoyo y fomento de la rehabilitación que beneficien a dichas áreas, así como al resto de las viviendas de cada municipio.
 - l) El ejercicio de la facultad de intervención administrativa sobre los negocios jurídicos en relación con las Vivienda de Protección Pública de regulación municipal, incluidas aquellas viviendas y elementos constructivos vinculados que accedieran a la protección como consecuencia de las ayudas recibidas.
 - m) El ejercicio de la facultad de policía de vivienda y la potestad sancionadora en materia de Vivienda de Protección Pública de regulación municipal.
2. Los ayuntamientos ejercerán, en materia de Vivienda de Protección Pública, las competencias que la normativa urbanística les confiere sobre la actividad edificatoria.
3. Los Ayuntamientos que por su dimensión o falta de recursos tengan dificultades o no puedan ejercer plenamente sus competencias en materia de vivienda podrán solicitar de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco la correspondiente cooperación interadministrativa.





TÍTULO I EL DERECHO A LA VIVIENDA

Artículo 6. El derecho ciudadano a acceder a una vivienda digna

1. La ciudadanía vasca tiene derecho a exigir a la Administración Pública Vasca la satisfacción directa de su derecho ciudadano a acceder a una vivienda digna.
2. Toda persona mayor de edad o emancipada, residente en la CAV, tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada a sus necesidades. Siempre que acredite su necesidad de vivienda, podrá reclamar su satisfacción ante el Servicio Público Vasco de Vivienda.
3. Todas las Administraciones Públicas de la CAV son corresponsables en el desarrollo del Servicio Público Vasco de Vivienda y deberán articular las políticas que conduzcan a garantizar el disfrute ciudadano del derecho a acceder a una vivienda digna y, de entre ellas, muy especialmente las reguladas en esta Ley.
4. Dichas políticas deberán satisfacer de forma integral las necesidades ciudadanas de vivienda con anterioridad al uno de enero de 2012 a través de la puesta a disposición de una vivienda en alquiler mediante, al menos, alguno de los siguientes mecanismos:
 - a. El acceso a un Alojamiento Dotacional en Alquiler.
 - b. El acceso a una Vivienda de Protección Pública en alquiler.
 - c. El acceso a un programa público de movilización de vivienda vacía hacia el alquiler protegido.
 - d. La subvención del alquiler de una Vivienda Libre, en las condiciones sociales y económicas que reglamentariamente se determinen, cuando con el conjunto de los recursos públicos en materia de vivienda no se pueda satisfacer la necesidad de vivienda.
5. En todos los supuestos anteriores, el alquiler que sufrague la ciudadanía no podrá ser superior al 30% de sus ingresos, calculados los mismos tal y como reglamentariamente se determine y detrayendo de los mismos la cantidad equivalente a la cuantía de la renta básica.
6. Superado el uno de enero de 2012, la ciudadanía, en el caso de imposibilidad efectiva de acceso a una vivienda digna en las condiciones antes descritas, podrá exigir judicialmente la efectividad de este derecho.
7. En el caso de las personas afectadas por la Ley de Prestación Complementaria de Vivienda, así como la necesidad de vivienda acreditada por asociaciones constituidas legalmente que tengan por objeto la promoción del derecho a la vivienda para el conjunto de la ciudadanía o para colectivos específicos afectados por condiciones de pobreza o exclusión social, la satisfacción de la necesidad de





vivienda se deberá producir desde la entrada en vigor de esta Ley, sin que rija el plazo de cuatro años del apartado anterior.

TÍTULO II LAS POLÍTICAS PÚBLICAS DE VIVIENDA

CAPÍTULO I PLANIFICACIÓN Y PROGRAMACIÓN DE LAS POLÍTICAS PÚBLICAS DE VIVIENDA

Artículo 7. Concepto

1. La planificación y la programación de vivienda tienen por objeto la organización de la respuesta de las Administraciones Públicas a las necesidades de viviendas de la ciudadanía.
2. Tanto la planificación como la programación de las políticas públicas de vivienda incorporarán la participación ciudadana como uno de sus componentes esenciales.

Artículo 8. Instrumentos de planificación y de programación de vivienda

1. Los instrumentos de planificación y de programación de vivienda tienen que concretar, en el ámbito que les corresponda, la aplicación del objeto y principios rectores de esta Ley, mediante el establecimiento de directrices, objetivos temporales, propuestas operativas, indicadores de control, umbrales de sostenibilidad, recomendaciones y normas de aplicación directa.
2. Los instrumentos de planificación y programación de vivienda establecidos por esta Ley son los siguientes:
 - a) El Plan Director de Vivienda de la Comunidad Autónoma del País Vasco
 - b) En desarrollo de lo establecido en el artículo 16 de la Ley 4/1990 de Ordenación de Territorio del País Vasco, el Plan Territorial Sectorial de Suelo para la promoción de Vivienda en la Comunidad Autónoma del País Vasco.
 - c) Los Programas Supramunicipales de Vivienda.
 - d) Los Planes Locales de Vivienda.

Artículo 9. El Plan Director de Vivienda de la Comunidad Autónoma del País Vasco

1. El Plan Director de Vivienda de la Comunidad Autónoma del País Vasco es el instrumento de planificación estratégica plurianual de las políticas de vivienda, vinculante para el conjunto de las Administraciones Públicas de la CAV. Los diferentes instrumentos de planificación de la política de vivienda (planes locales de vivienda, programas supralocales, Plan Territorial Sectorial de Suelo para la Promoción de Vivienda en la CAV...) quedan supeditados a las estrategias y objetivos establecidos en el Plan Director de Vivienda.





2. El Plan Director de Vivienda tienen que contener, como mínimo:
 - a. Previsiones demográficas y de necesidades de vivienda, con identificación de los segmentos de población con dificultades de acceso o precariedad en la tenencia de la misma.
 - b. Análisis del potencial de oferta de viviendas de todo tipo dirigida a políticas sociales.
 - c. Análisis del potencial de oferta de Vivienda de Protección Pública y alojamientos de carácter dotacional en alquiler realizados al amparo del artículo 17 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma.
 - d. Los ejes estratégicos en materia de políticas públicas de vivienda de la Comunidad Autónoma del País Vasco, con especial atención a las políticas de alquiler público, rehabilitación, movilización de vivienda vacía, así como a la sostenibilidad urbana y residencial.
 - e. Los compromisos de financiación pública y privada del Plan Director de Vivienda.
 - f. Los mecanismos de seguimiento y evaluación del despliegue del Plan y establecimiento de indicadores de calidad de la gestión.
3. El Plan Director de Vivienda de la Comunidad Autónoma del País Vasco será aprobado, una vez informado el Foro de Encuentro de Urbanismo y Vivienda de Euskadi, por el Consejo de Gobierno.
4. El procedimiento de elaboración contará con la participación de la ciudadanía y los entes locales, en orden a conocer y ponderar los intereses públicos y privados relacionados.
5. El Plan Director de Vivienda deberá ser coherente con el objeto y principios rectores de esta Ley.

Artículo 10. El Plan Territorial Sectorial de Suelo para la promoción pública de Vivienda de la Comunidad Autónoma del País Vasco

1. El Plan Territorial Sectorial de Suelo para la promoción pública de Vivienda de la Comunidad Autónoma del País Vasco constituye el marco orientador para la aplicación en todo el territorio de Euskadi de las políticas previstas en esta Ley desarrollando las previsiones de las Directrices de Ordenación Territorial y de los Planes Territoriales Parciales con el objeto de facilitar su cumplimiento, justificando expresamente su grado de adecuación.
2. El Plan Territorial Sectorial de Suelo para la promoción pública de Vivienda de la Comunidad Autónoma del País Vasco debe contener una estimación de las necesidades, déficit y desequilibrios en materia de vivienda. En este sentido, el Plan Territorial de Suelo para la promoción pública de Vivienda incluirá, entre otros, los siguientes análisis:





- a. Cuantificación del suelo residencial generado y susceptible de nuevos desarrollos.
 - b. Cuantificación de la Vivienda de Protección Pública existente, identificación de su tipología, régimen de acceso y determinación de su localización en el territorio.
 - c. Análisis de los datos demográficos básicos relacionados con la vivienda, especialmente con referencia a los colectivos vulnerables,
 - d. Análisis de los datos sobre el estado del parque edificado y de las necesidades de su mantenimiento, mejora o sustitución, con atención especial a las situaciones y procesos de infravivienda.
 - e. Análisis de las políticas y estrategias y sus resultados en materia de vivienda por parte del Gobierno Vasco y del resto de las Administraciones Públicas competentes.
3. En relación con estos análisis, el Plan Territorial Sectorial de Suelo para la promoción pública de Vivienda de la Comunidad Autónoma del País Vasco incluirá, entre otros, las siguientes previsiones:
- a. Fijación de las necesidades de Vivienda de Protección Pública para los próximos 16 años.
 - b. Determinación de las necesidades de alojamientos de carácter dotacional para igual periodo.
 - c. Establecimiento de los criterios de localización de las citadas viviendas y alojamientos y de los parámetros y estrategias a tener en cuenta por el planeamiento municipal a los efectos de asegurar la disponibilidad de suelo a tal fin.
 - d. Programación de las inversiones necesarias y realización de un estudio económico – financiero que exprese y enfoque la viabilidad de las intervenciones propuestas.
 - e. Especificación de los criterios para hacer el seguimiento en la aplicación del Plan y para su modificación y revisión.
4. El procedimiento de elaboración del Plan Territorial Sectorial de Suelo para la promoción pública de Vivienda contará con la participación, sin perjuicio de la derivada del procedimiento de su tramitación, de los otros Departamentos del Gobierno Vasco con competencias relacionadas con el plan, de la ciudadanía, los entes locales y, más específicamente, del Foro de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma en orden a conocer y ponderar los intereses públicos y privados relacionados.

Artículo 11. Los Programas Supramunicipales de Vivienda

1. El Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco puede programar actuaciones en materia de uso residencial del suelo y de vivienda, que afecten a intereses supralocales. Las operaciones objeto de programación se tienen que prever para un tiempo determinado y siempre que sea posible se formalizarán





convenios con los entes locales correspondientes.

2. La Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, bien directamente, bien a través de sociedades públicas y/o participadas, puede adquirir terrenos, en cualquier clase de suelo, a efectos de constituir reservas para patrimonio público de suelo y vivienda de conformidad con lo que prevé la legislación urbanística.
3. Las actuaciones previstas en el presente artículo se llevarán a cabo de forma coordinada con los municipios afectados.

Artículo 12. Los Planes Locales de Vivienda

1. Los Planes Locales de Vivienda determinan las políticas y compromisos municipales en política de vivienda.
2. Tienen la obligación de aprobar Planes Locales de Vivienda los municipios de más de 2.000 habitantes. 3.000 habitantes, así como los municipios que cuenten con núcleos continuos de suelo urbano que alberguen una población superior a 2.000 habitantes.
3. Los Planes Locales de Vivienda tienen que contener, como mínimo:
 - a) Previsiones demográficas y de necesidades de vivienda en el municipio, con identificación de los segmentos de población con dificultades de acceso o cambio.
 - b) Análisis del potencial de oferta municipal de Vivienda de Protección Pública y alojamientos de carácter dotacional en alquiler realizados al amparo del artículo 17 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma, con determinación de la cantidad, modalidades, régimen de acceso e iniciativa pública o privada.
 - c) Los ejes estratégicos de las políticas municipales de vivienda, con especial atención a las políticas de alquiler público, rehabilitación, movilización de vivienda vacía, así como a la sostenibilidad urbana y residencial.
 - d) La forma en que deben cumplirse las obligaciones de oferta de vivienda en alquiler protegido y en alquiler libre en el municipio, a los efectos de dar cumplimiento a lo regulado en los artículos 23 a 30 de esta Ley.
 - e) Los compromisos de financiación pública y privada del Plan Local de Vivienda.
 - f) Mecanismos de seguimiento y evaluación del despliegue del Plan y establecimiento de indicadores de calidad de la gestión.
4. La tramitación y aprobación de los Planes Locales de Vivienda se acomodarán a lo que se dispone en la legislación de Régimen Local respecto al régimen de





funcionamiento y de adopción de acuerdos de las Corporaciones Locales.

- a) Además de lo anterior, la tramitación tendrá que incluir un periodo de exposición pública, el desarrollo de un programa de participación ciudadana, el informe del Consejo Asesor de Planeamiento Municipal regulado en el artículo 109 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de Euskadi en el caso de los municipios de más de 20.000 habitantes y el informe del Foro de Encuentro de Urbanismo y Vivienda de Euskadi en el caso de los municipios de más de 3.000 habitantes.
 - b) La aprobación corresponderá en todo caso al pleno del Ayuntamiento.
5. Los Planes Locales de Vivienda deberá ser coherentes con el objeto y principios rectores de esta Ley, así como con los ejes estratégicos del Plan Director de Vivienda de la Comunidad Autónoma del País Vasco citados en el artículo 9.2 d) de esta Ley.

CAPÍTULO II EL FORO DE ENCUENTRO DE URBANISMO Y VIVIENDA DE EUSKADI

Artículo 13. El Foro de Encuentro de Urbanismo y Vivienda de Euskadi

1. El Foro de Encuentro de Urbanismo y Vivienda de Euskadi, creado por la Disposición Adicional 11ª de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de Euskadi es, a los efectos de esta ley, el organismo consultivo y asesor del Gobierno Vasco, los Ayuntamientos, las Diputaciones Forales y la ciudadanía en materia de vivienda.
2. Está adscrito al Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco y le corresponden las siguientes funciones:
 - a) ser informado de los planes de vivienda del Gobierno Vasco y de los Ayuntamientos en el caso de los municipios de más de 3.000 habitantes.
 - b) hacer cuantas propuestas consideres oportunas en materia de vivienda al Gobierno Vasco y Ayuntamientos.
 - c) elaborar informes y dictámenes a solicitud del Consejero o Consejera competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, los alcaldes o alcaldesas, los grupos municipales en el caso de los municipios de más de 3.000 habitantes y el resto de los miembros del Foro.
 - d) cualesquiera otras funciones que le sean atribuidas por la legislación vigente en materia de vivienda.
3. La composición del Foro de Encuentro de Urbanismo y Vivienda de Euskadi determinará reglamentariamente. En el han de estar representados, además del Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, las Diputaciones Forales y los Ayuntamientos, los jóvenes, los consumidores, los colectivos profesionales, sociales, sindicales, ecologistas y empresariales vinculados al sector de la vivienda.





4. El presidente del Foro de Encuentro de Urbanismo y Vivienda de Euskadi es el Consejero o Consejera del Gobierno Vasco competente en materia de vivienda.
5. A instancia de alguno de los representantes sociales, se podrán solicitar informes y estudios realizados por terceros independientes.
6. El Foro de Encuentro desarrollará procesos de información y participación del conjunto de la ciudadanía en la definición del Plan Director de Vivienda.

CAPÍTULO III SERVICIO PÚBLICO VASCO DE VIVIENDA

Artículo 14. Servicio Público Vasco de Vivienda

1. Las políticas de las Administraciones Públicas vascas al servicio del objeto y los principios rectores de esta Ley, así como los medios humanos y materiales funcionalmente adscritos a los mismos, configuran el Servicio Público Vasco de Vivienda.
2. Entre otros, forman parte del Servicio Público Vasco de Vivienda:
 - a) El Departamento competente en materia de Vivienda del Gobierno Vasco.
 - b) El Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide, el Servicio Público de Mediación y Conciliación en materia de Propiedad Horizontal y Arrendamientos Urbanos - Bizilagun y el Registro de Viviendas de Protección Pública.
 - c) Las sociedades públicas o participadas del Gobierno Vasco dedicadas a la vivienda, suelo, alquiler, rehabilitación, movilización de vivienda vacía u otros fines de interés público en estas materias.
 - d) Los servicios de vivienda, urbanismo o análogos de los Ayuntamientos vascos.
 - e) Las sociedades públicas o participadas municipales dedicadas a la vivienda, suelo, alquiler, rehabilitación, movilización de vivienda vacía u otros fines de interés público en estas materias.
 - f) Los servicios o personas jurídicas públicas o privadas que sustituyan o continúen en el futuro las labores de los relatados en este artículo.

Artículo 15. Funcionamiento

Todos los medios del Servicio Público de Vivienda están adscritos funcionalmente a la consecución de los objetivos y principios rectores de esta Ley.

Artículo 16. Cooperación

El Gobierno Vasco y los Ayuntamientos vascos deberán cooperar en la gestión del Servicio Público Vasco de Vivienda para llevar a término los objetivos y principios





rectores de esta Ley, en especial todo lo relativo a la solidaridad urbana y la cohesión social.

CAPÍTULO IV

MEDIOS DE LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO ADSCRITOS AL SERVICIO PÚBLICO DE VIVIENDA

SECCIÓN 1ª. Principios generales

Artículo 17.

La Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco adscribe al Servicio Público de Vivienda los siguientes medios:

- a) Los medios del Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.
- b) Las sociedades públicas o privadas participadas y adscritas al Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.

SECCIÓN 2ª. El Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública - Etxebide

Artículo 18. El Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide

1. Este Servicio tiene por objeto recoger las demandas de Vivienda de Protección Pública de la ciudadanía vasca.
2. Reglamentariamente el Gobierno Vasco determinará las normas de organización y funcionamiento del Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide.

Artículo 19. Requisitos de acceso

1. Los requisitos que deberá cumplir la persona física o la unidad convivencial para ser dada de alta en el Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide son los siguientes:
 - a) Alguno de los futuros adjudicatarios de Vivienda de Protección Pública deberá acreditar de manera fehaciente, mediante los medios admitidos en Derecho, su residencia en alguno de los municipios de la Comunidad Autónoma de Euskadi.
 - b) Todos los miembros de la unidad convivencial deberán carecer de vivienda en propiedad, nuda propiedad, derecho de superficie o usufructo en el momento de presentación de la solicitud de inscripción.





2. El Gobierno Vasco podrá desarrollar reglamentariamente las condiciones de cumplimiento de los requisitos de acceso al Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide.

Artículo 20. Principio de universalidad en el acceso al Registro de Demandantes de Vivienda de Protección Pública - Etxebide

1. La inscripción como demandante en el Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide dará derecho, siempre que se cumplan el resto de requisitos, a participar en todos los procesos de adjudicación de Vivienda de Protección Pública, así como a cualquier otro tipo de prestación pública en materia de vivienda, con independencia de si las viviendas, servicios o prestaciones son promovidas por el Gobierno Vasco, los Ayuntamientos, los promotores privados u otros agentes.
2. Ninguna persona podrá ser obligada a inscribirse en ningún otro registro, público o privado, para participar en un procedimiento de adjudicación de Vivienda de Protección Pública si ya está inscrita en el Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide.
3. La persona que solicita su inscripción deberá identificarse y caracterizar de la forma más completa posible la naturaleza de su demanda de servicios y prestaciones públicas, al objeto de que las Administraciones Públicas puedan atender adecuadamente tales demandas.

SECCIÓN 3ª. El registro de vivienda de protección pública

Artículo 21. El Registro de Vivienda de Protección Pública

1. Este registro tiene por objeto:
 - a. Inscribir en el mismo a todas las Viviendas de Protección Pública y Alojamientos Dotacionales, sus titulares y otras circunstancias que reglamentariamente se determinen.
 - b. Garantizar la integridad, control de uso, inspección y ejercicio de la potestad sancionadora y expropiadora sobre el parque de Vivienda de Protección Pública
2. A los efectos de garantizar los objetos citados en el párrafo anterior:
 - a. El Gobierno Vasco inscribirá todas las Viviendas de Protección Pública y alojamientos dotacionales promovidos por él directamente, por sus sociedades participadas y por los promotores privados.
 - b. Los Ayuntamientos tienen la obligación de inscribir en el Registro de Viviendas de Protección Pública todas las Viviendas de Protección Pública que promuevan al amparo de las modalidades de regulación municipal.





Igual obligación tendrán en el caso de los alojamientos dotacionales municipales.

3. Reglamentariamente el Gobierno Vasco determinará las normas de organización y funcionamiento del Registro de Viviendas de Protección Pública.

SECCIÓN 4ª. El servicio de mediación y conciliación en materia de propiedad horizontal arrendamientos urbanos - BIZILAGUN

Artículo 22. El Servicio de Mediación y Conciliación en materia de Propiedad Horizontal y Arrendamientos Urbanos - Bizilagun

1. Este Servicio tiene por objeto:
 - a. la mediación y conciliación en conflictos entre particulares en materia de propiedad horizontal y arrendamientos urbanos de Vivienda Libre.
 - b. el asesoramiento a la ciudadanía y la mediación en materia de compraventa, alquiler y uso de Vivienda Libre.
 - c. La gestión de las ayudas públicas a la rehabilitación y análogas del Departamento competente en materia de vivienda, así como la información sobre las mismas a la ciudadanía.
2. Reglamentariamente el Gobierno Vasco determinará las normas de organización y funcionamiento del Servicio de Mediación y Conciliación en materia de Propiedad Horizontal y Arrendamientos Urbanos – Bizilagun.

CAPÍTULO V SOLIDARIDAD URBANA Y COHESIÓN SOCIAL

Artículo 23. Objetivo de cohesión social

1. Por cohesión social, a los efectos de esta Ley, se deberá entender la existencia de un parque residencial público de alquiler al servicio permanente de la sociedad vasca y de entidad suficiente y adecuada para satisfacer el derecho constitucional de toda la ciudadanía a la vivienda.
2. También se entenderá por cohesión social el conjunto de condiciones constructivas y de adjudicación de las viviendas de protección pública que eviten la segregación espacial. Tiene que comportar, además, la mezcla del uso residencial con otros usos urbanísticos, tanto en los nuevos desarrollos urbanísticos como en los procesos de renovación urbana. Cuando la vivienda se sitúa en un núcleo de población es también condición de cohesión social el disponer de un entorno urbanizado, accesible y equipado -en los términos y condiciones fijados en la legislación y planificación territorial y urbanística- que posibilite la movilidad, las relaciones sociales y laborales y el acceso a los servicios básicos para garantizar la efectividad del resto de los derechos y deberes constitucionales y estatutarios.





3. Para hacer efectivo el derecho de acceso a una vivienda digna en todo el territorio de la Comunidad Autónoma de Euskadi:
 - a. Las Administraciones Públicas vascas competentes en materia de vivienda deberán disponer, en el plazo de cuatro años, de un parque mínimo de 40.000 viviendas y alojamientos en régimen de alquiler protegido.
 - b. Los Municipios de más de 3.000 habitantes deberán disponer, en el plazo de ocho años, y mantener un parque mínimo de viviendas protegidas en régimen de alquiler que suponga al menos el 10% respecto al total de viviendas existentes en dicho municipio, considerando las circunstancias propias de cada municipio y de acuerdo con el calendario que se establezca reglamentariamente.
4. A los efectos de lo establecido en el presente artículo, se consideran viviendas protegidas en régimen de alquiler todas aquellas acogidas a cualquiera de las modalidades de protección establecidas en la presente ley, en la legislación sectorial, sus disposiciones de desarrollo y que estén recogidas en los planes y programas de vivienda.

Artículo 24. Colaboración interinstitucional y Cohesión social

1. Todas las instituciones públicas colaborarán en el ejercicio de sus políticas y concertarán las actuaciones necesarias para alcanzar el objetivo de cohesión social.
2. Sin perjuicio de la obligación municipal de elaborar Planes Municipales de Viviendas y de previsión de oferta mínima de viviendas en alquiler, todas las instituciones públicas son, conjuntamente, responsables del cumplimiento del objetivo de cohesión social.

Artículo 25. Planes Municipales de Vivienda y Cohesión social

1. Los Planes Municipales de Vivienda tienen por objeto, entre otros, determinar de qué forma deben cumplirse las obligaciones de oferta de vivienda en alquiler protegido y en alquiler libre en cada municipio.
2. Los Planes Municipales de Vivienda deberán prever y garantizar al menos que el 50% de las Viviendas de Protección Pública construidas en sus términos municipales al amparo de cada planeamiento general sean ofertadas con carácter permanente en régimen de alquiler protegido. La condición de alquiler permanente se expresará en el acto de calificación y tendrá acceso al Registro de la Propiedad.
3. Los Planes Municipales de Vivienda deberán así mismo prever y garantizar al menos que el 15% de las Viviendas Libres construidas en sus términos municipales al amparo de cada planeamiento general sean ofertadas con carácter permanente en





régimen de alquiler. La condición de alquiler permanente se expresará en el acto de concesión de la licencia y tendrá acceso al Registro de la Propiedad.

4. El cumplimiento de las obligaciones descritas en este artículo se podrá materializar en todo el término municipal y en la forma y los plazos que se establezcan en los Planes Municipales de Vivienda, sin perjuicio de lo dispuesto en esta Ley.

Artículo 26. Alojamientos Dotacionales y Cohesión Social

La previsión de alojamientos dotacionales en el planeamiento general no podrá compensar las obligaciones establecidas en este artículo.

Artículo 27. Formulación y tramitación de Planes Municipales de Vivienda

1. El Plan Municipal de Vivienda es un documento de existencia obligatoria en todos los planes generales de municipios obligados por la legislación urbanística a aplicar los estándares y cuantías mínimos de vivienda de protección pública.
2. La formulación, tramitación y aprobación de los Planes Municipales de Vivienda seguirá los mismos trámites y plazos que el instrumento de planeamiento general en que el que estos queden integrados.
3. Los municipios obligados tendrán que elaborar un censo de las viviendas que integran sus parques de viviendas destinadas al alquiler protegido y libre, de acuerdo con la metodología que se establezca. Este censo tendrá que estar permanentemente actualizado para poder constatar el cumplimiento del objetivo de cohesión social.

Artículo 28. Objetivo de Solidaridad Urbana

1. Por solidaridad urbana, a los efectos de esta Ley, se deberá entender la mutua prestación de asistencia y de recursos entre todas las instituciones públicas para alcanzar los objetivos de cohesión social.
2. Los Ayuntamientos podrán convenir con el Gobierno Vasco o sus sociedades públicas y/o participadas la gestión de parte o la totalidad del parque municipal de Vivienda de Protección Pública en alquiler a los que se hace referencia en esta Ley.

Artículo 29. Patrimonios Públicos de Suelo y Solidaridad Urbana

1. En virtud de la aplicación de la obligación de solidaridad urbana, las Diputaciones Forales y el Gobierno Vasco dedicarán su patrimonio de suelo residencial al cumplimiento de las previsiones establecidas en los respectivos Planes Municipales de Vivienda, especialmente en lo que refiere al cumplimiento de los objetivos de cohesión social.





2. El suelo residencial que forme parte del Patrimonio Municipal de Suelo será destinado al cumplimiento del objetivo de cohesión social y de sus respectivos Planes Municipales de Vivienda.

Artículo 30. El Fondo de Solidaridad Urbana y Cohesión Social

1. El Gobierno Vasco creará un Fondo de Solidaridad Urbana económico específico, gestionado por el Departamento competente en materia de vivienda, para dar apoyo a los municipios que acrediten dificultades especiales para la consecución de los objetivos fijados en el artículo 23.
2. El Fondo de Solidaridad Urbana quedará integrado por los recursos que el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco decida dotar de sus recursos presupuestarios.
3. El Fondo integrará también las cantidades generadas por las sanciones establecidas en esta Ley en los artículos 168, 169 y 170 de esta Ley.

CAPÍTULO VI LA ESTADÍSTICA EN MATERIA DE VIVIENDA

Artículo 31. Competencia

1. El órgano estadístico del Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco es competente para la elaboración de estadísticas propias relativas a la vivienda, no incluidas en el Plan Vasco de Estadística y en los Programas Estadísticos Anuales del EUSTAT, así como para la elaboración del Plan Estadístico Departamental.
2. A los efectos de las competencias establecidas en el artículo 33 de la Ley 4/1986, de Estadística de la Comunidad Autónoma del País Vasco el órgano estadístico del Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco podrá solicitar de los ayuntamientos, promotores privados y demás agentes del mercado de Vivienda Protegida cuantos datos estime pertinentes para la elaboración de estadísticas de vivienda.
3. Los ayuntamientos, promotores privados y demás agentes del mercado de Vivienda de Protección Pública están obligados a suministrar dicha información estadística al Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.
4. En caso de contravenir dicha infracción les será aplicable el régimen sancionador contenido en los artículos 24 y 25 de la Ley 4/1986, de Estadística de la Comunidad Autónoma del País Vasco.





Artículo 32. Objeto

1. Las estadísticas elaboradas por el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco tendrán por objeto principal la caracterización del parque residencial protegido de la Comunidad Autónoma del País Vasco, así como las características de los usuarios del citado parque.
2. De la misma manera, el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco realizará estadísticas para el conocimiento del parque y mercado de vivienda general, sin circunscribirse a la Vivienda de Protección Pública.
3. Toda esta información estadística estará al servicio de las Administraciones Públicas y agentes del mercado de la vivienda para apoyar la toma de decisiones en materia de políticas públicas de vivienda y mercado de vivienda respectivamente.

TÍTULO II LA VIVIENDA PROTEGIDA

CAPÍTULO I RÉGIMEN DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS

SECCIÓN 1ª. Definición y características

Artículo 33. Definición.

Tendrán la consideración de Vivienda de Protección Pública aquellas que cumplan los requisitos de superficie, habitabilidad, destino, uso, calidad y precio máximo que se establezcan en la presente Ley y en su normativa de desarrollo y se califiquen como tales por el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco o por los Ayuntamientos en el caso de las modalidades de regulación municipal.

Artículo 34. Uso y destino.

Las Viviendas de Protección Pública deberán destinarse a domicilio habitual y permanente de sus titulares y deberán ser ocupadas en los plazos y condiciones que reglamentariamente se determinen.

Artículo 35. Precio.

1. Las Viviendas de Protección Pública estarán sujetas a un precio máximo de venta y de renta.
2. Reglamentariamente se fijarán los criterios de cálculo, apreciación y depreciación de dichos precios máximos que, en cualquier caso, podrán tener en cuenta los siguientes principios:





a) Para la venta:

- el precio final de las Vivienda de Protección Pública se determinará tomando como referencia el precio básico de la VPO de Régimen General y minorando o acrecentando el precio final del resto de las modalidades de Vivienda de Protección Pública.
- el precio básico de la VPO de régimen general, así como el del resto de las modalidades de Vivienda de Protección Pública, tendrá en cuenta la superficie útil de la vivienda, pero también podrá tener en cuenta otros factores vinculados a la ubicación geográfica, calidad constructiva, funcionalidad y sostenibilidad medioambiental de las viviendas.
- sin perjuicio de lo anterior, en la determinación del precio final de las Vivienda de Protección Pública en venta se deberá tener en cuenta de forma preferente el valor de uso de las viviendas para las personas usuarias de la misma.
- en los casos de venta de promociones de Vivienda de Protección Pública en alquiler protegido los precios futuros de venta podrán ser mayores que los de módulo vigente en cada momento si esas viviendas permanecen en régimen de alquiler protegido al menos 15 años; reglamentariamente se desarrollarán estas especificidades en materia de precios de venta de Vivienda de Protección Pública en alquiler.

b) Para el alquiler

- el precio de los alquileres de las distintas modalidades de Vivienda de Protección Pública podrá tener en cuenta los ingresos de los inquilinos, discriminando positivamente a los inquilinos de menores rentas, y las características de las propias viviendas, no pudiendo en ningún caso superar la cantidad determinada en el artículo 6.5.

Artículo 36. Suelo con destino a Vivienda de Protección Pública.

1. Los suelos calificados por la ordenación urbanística con destino a Vivienda de Protección Pública, en cualquiera de sus modalidades relacionadas en el artículo siguiente, deberán respetar los valores máximos de repercusión de suelo urbanizado establecidos por sus normativas protectoras respectivas.
2. Este valor máximo de repercusión así señalado se establece así mismo como el límite máximo de precio en las transmisiones onerosas de parcelas con edificabilidades urbanísticas residenciales protegidas. Esta condición de límite máximo de precio tendrá acceso a las escrituras públicas en que se reflejen las citadas transmisiones de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente en la materia.





SECCIÓN 2ª. Tipos y clases

Artículo 37. Tipos de Vivienda de Protección Pública.

- 1) Las Viviendas de Protección Pública podrán ser de los siguientes tipos:
 - a) Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial o Viviendas Sociales
 - b) Viviendas de Protección Oficial de Régimen General
 - c) Viviendas de Régimen Tasado, que se dividen en:
 - Autonómicas
 - Municipales, que a su vez se subdividen en:
 - Vivienda Tasada Municipal de régimen especial
 - Vivienda Tasada Municipal de general o concertado
- 2) El Gobierno Vasco reglamentariamente y dentro del marco de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de Euskadi definirá las características básicas de las distintas modalidades de Vivienda de Protección Pública de regulación autonómica, así como determinadas condiciones mínimas comunes que deberán respetar todas las modalidades de Vivienda de Protección Pública tanto para su acceso en compra como para su alquiler.
- 3) Los Ayuntamientos definirán, a través de sus ordenanzas y dentro del marco de la Ley 27/2006 de Suelo y Urbanismo de Euskadi y de esta Ley, las características básicas de las distintas modalidades de Vivienda de Protección Pública de regulación municipal, así como los ingresos mínimos y máximos que deberán tener las unidades convivenciales para acceder, tanto para el alquiler como en compra, a cada modalidad de Vivienda de Protección Pública de regulación municipal.
- 4) A falta de regulación específica, el régimen de protección pública podrá aplicarse analógicamente a los alojamientos de carácter dotacional y entre ellos los apartamentos en alquiler realizados al amparo del artículo 17 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma.

CAPÍTULO II CALIFICACIÓN

Artículo 38. La calificación.

La calificación es el procedimiento administrativo por el cual se declara que una vivienda de forma individual o una promoción de forma conjunta es Vivienda de Protección Pública, con todas las consecuencias legales que de ello se derivan.





Artículo 39. Concesión de la calificación.

1. El Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco es el órgano competente para otorgar o denegar la calificación tanto provisional como definitiva de las modalidades autonómicas de Vivienda Protegida recogidas en el artículo 37 de esta Ley.
2. Los Ayuntamientos son competentes para otorgar o denegar la calificación tanto provisional como definitiva de las modalidades municipales de Vivienda Protegida recogidas en el artículo 37 de esta Ley. A estos efectos la licencia municipal que autorice a edificar al promotor tendrá naturaleza y contenido doble, al tener que cumplir con los requisitos legales de la licencia urbanística y también los requisitos legales de la calificación de Vivienda de Protección Pública, especialmente los del artículo 40 y siguientes.
3. El Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco y los Ayuntamientos dispondrán de dos meses para dictar resolución, sin perjuicio de las interrupciones de dicho plazo producidas por la comunicación de defectos subsanables hecha al solicitante. No obstante el mismo órgano podrá acordar la ampliación del plazo por otros dos meses si, por razones del servicio, fuera imposible examinar la solicitud dentro del periodo inicial. Si transcurrido el plazo de dos meses no se hubiese dictado resolución se entenderá otorgada la calificación.

Artículo 40. Contenido mínimo de la calificación.

En la calificación deberán hacerse constar los siguientes extremos:

- a) Identidad del promotor, que incluya nombre o razón social, identificación fiscal y domicilio. El promotor deberá encuadrarse en alguno de los siguientes tipos:
 - Gobierno Vasco, sus sociedades o entes instrumentales
 - Ayuntamiento, sus sociedades o entes instrumentales
 - Promotores Privados
 - Cooperativas
 - Entidad privada conveniada con Gobierno Vasco, sus sociedades o entes instrumentales
 - Entidad privada conveniada con Ayuntamiento, sus sociedades o entes instrumentales
- b) Tipo de vivienda según la clasificación que establece el artículo 37 de la presente Ley.
- c) Número y superficie útil de las viviendas de la promoción y existencia o inexistencia de garajes y trasteros, especificando si son o no vinculados, así como su superficie útil respectiva.
- d) Régimen de acceso y uso inicial de las viviendas.
- e) Criterios que han contribuido a la determinación del precio, tal y como se recogen en el artículo 35 de esta Ley.





- f) Precio de venta y/o renta de las viviendas y elementos vinculados, que no podrá ser superior, tal y como establece el artículo 35 de esta Ley, al precio máximo aplicable a cada promoción.
- g) La mención expresa de la no limitación de plazo de la calificación, en los términos del artículo 43 de esta Ley.

Artículo 41.

Como consecuencia de lo establecido en el artículo anterior, las calificaciones como Vivienda de Protección Pública podrán ser de las siguientes clases:

- a) En función del promotor
 - Vivienda de Protección Pública gubernamental
 - Vivienda de Protección Pública municipal
 - Vivienda de Protección Pública privada
 - Vivienda de Protección Pública cooperativa
 - Vivienda de Protección Pública privada conveniada con el Gobierno Vasco
 - Vivienda de Protección Pública privada conveniada con un Ayuntamiento
 - Vivienda de Protección Pública de otros operadores
- b) En función de la modalidad de Vivienda de Protección Pública:
 - Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial o Viviendas Sociales
 - Viviendas de Protección Oficial de Régimen General
 - Vivienda de Protección Pública de Régimen Tasado
 - Autonómicas
 - Municipales
 - de régimen especial
 - de régimen general o concertado
 - Cuando se les aplique de forma analógica la normativa de Vivienda de Protección Pública, los Alojamientos de carácter rotacional
- c) En función del régimen de acceso:
 - En alquiler
 - En derecho de superficie
 - En propiedad
 - En precario
 - Otros regímenes de acceso.





Artículo 42. Habitabilidad.

1. Las Viviendas de Protección Pública deberán cumplir todas las condiciones de habitabilidad exigidas, con carácter general, para cualquier vivienda más las exigidas para las Viviendas de Protección Pública.
2. Ambos tipos de condiciones se determinarán reglamentariamente por el Gobierno Vasco.

Artículo 43. Duración del régimen de Vivienda de Protección Pública.

1. Las viviendas y el resto de los elementos constitutivos de cada promoción que sean objeto de calificación con arreglo a lo previsto en la presente Ley mantendrán permanentemente su naturaleza de Vivienda de Protección Pública y, por tanto, su sujeción a tal régimen.
2. Las viviendas calificadas como Vivienda de Protección Pública, sea cual sea su modalidad, el promotor o el régimen de tenencia, no podrán ser posteriormente descalificadas.

CAPÍTULO III RÉGIMEN DE TENENCIA Y ACCESO

SECCIÓN 1ª. Modalidades de acceso

Artículo 44. Modalidades.

El acceso y disfrute de las Vivienda de Protección Pública podrá realizarse bajo alguno de los siguientes títulos:

- a) Arrendamiento.
- b) Titularidad en derecho de superficie.
- c) Propiedad plena.
- d) Cualesquiera otros títulos contemplados en la legislación civil.

Artículo 45. Arrendamiento.

1. Las Viviendas de Protección Pública se adjudicarán en régimen de arrendamiento cuando la calificación establezca este régimen de uso y tenencia.
2. Las Administraciones Públicas deberán adjudicar el uso de sus parques de vivienda en arrendamiento de forma coherente con las obligaciones recogidas en los artículo 23 a 30 de esta Ley.





Artículo 46. Derecho de superficie.

1. La persona titular de una vivienda, junto con sus anejos vinculados, en régimen de derecho de superficie, será propietaria de la vivienda y anejos separados del suelo sobre el que se haya edificado la promoción de viviendas, que seguirá perteneciendo a su titular.
2. Las viviendas en régimen de derecho de superficie se adquieren por un plazo máximo de 75 años. Una vez transcurrido dicho plazo el propietario del suelo recupera la propiedad plena de las viviendas y el resto de los elementos de la promoción. El derecho de superficie es reconstituible cuantas veces se considere oportuno.
3. Se transmitirán Viviendas de Protección Pública en régimen de derecho de superficie cuando la calificación de la correspondiente promoción establezca este régimen.
4. Reglamentariamente se podrá ampliar el plazo posible del derecho de superficie en el caso de modificaciones en el marco legal estatal.
5. Las Administraciones Públicas respetarán en sus actuaciones en derecho de superficie lo establecido en los artículos 128 a 130 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Artículo 47. Propiedad plena.

1. Las Viviendas de Protección Pública se adjudicarán en régimen de propiedad plena cuando la calificación definitiva establezca este régimen de uso y tenencia.
2. La adquisición de la plena propiedad de las Vivienda de Protección Pública estará sometida, en todo caso, a las limitaciones de uso y disposición impuestas por su sujeción al régimen de Vivienda de Protección Pública, en los términos establecidos por la presente Ley y su normativa de desarrollo.

Artículo 48. Otros títulos.

1. Excepcionalmente se podrá obtener el uso y disfrute de una Vivienda de Protección Pública junto con sus anejos vinculados, en régimen distinto a los contemplados en los artículos 45 a 47, especialmente en régimen de precario.
2. Dichos regímenes excepcionales sólo serán aplicables a Vivienda de Protección Pública de forma individualizada, nunca a promociones enteras, ni podrán incluirse en la calificación, provisional o definitiva, de una promoción.
3. Dicho régimen, en el caso de la cesión de una Administración Pública a una persona física, será siempre provisional, y atenderá a circunstancias excepcionales que impidan temporalmente la obtención de la vivienda en arrendamiento, derecho





de superficie o propiedad y deberán tener su origen en las políticas sociales de las Administraciones Públicas vascas.

4. Dichos regímenes en el caso de la cesión de una Administración Pública a una persona jurídica estará vinculado a un programa concurrente con las políticas sociales de las Administraciones Públicas.

Artículo 49.

1. Las Administraciones Públicas vascas, así como sus sociedades públicas o entes instrumentales, solo podrán adjudicar Vivienda de Protección Pública que provenga de sus Patrimonio Públicos de Suelo en régimen de alquiler o derecho de superficie.
2. Idéntico tratamiento recibirá la Vivienda de Protección Pública promovida por una entidad privada que haya recibido ayudas públicas para la adquisición del suelo o para la construcción, en cuyo caso la Administración Pública subvencionante mantendrá la propiedad del suelo y el derecho a recuperar el uso de las viviendas y demás elementos construidos sobre dicho suelo.

Artículo 50. Limitaciones de las propiedades dominicales de los propietarios o titulares en derecho de superficie de una Vivienda de Protección Pública

1. Los titulares de una Vivienda de Protección Pública, tanto en propiedad como en derecho de superficie, no podrán adquirir íter vivos, con posterioridad a la adjudicación de la Vivienda de Protección Pública, una Vivienda Libre ubicada en cualquier lugar del Estado.
2. La adquisición de una Vivienda Libre descrita en el apartado anterior de este artículo dará lugar a la obligación de restituir a la Administración General del País Vasco la Vivienda de Protección Pública para que ésta sea readjudicada a una persona demandante de vivienda inscrita en el Registro de Demandantes de Vivienda - Etxebide.
3. Reglamentariamente se desarrollará el procedimiento para la restitución de Vivienda de Protección Pública a la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Dicho desarrollo reglamentario podrá ampliar el ÁMBITO geográfico al que hace referencia en el número 1 de este artículo.

SECCIÓN 2ª. Requisitos para el acceso

Artículo 51. Personas beneficiarias.

1. El disfrute de Vivienda de Protección Pública por parte de personas físicas requerirá del cumplimiento de los requisitos que se establecen en la presente Ley, que





deberán acreditarse suficientemente de la forma que establezcan la Ley y su normativa de desarrollo.

2. El acceso a Vivienda de Protección Pública por parte de personas jurídicas sólo será posible en los términos que fija el artículo 48 de la presente Ley.

Artículo 52. Requisitos.

1. Los requisitos exigibles a las personas físicas para ser titulares, por adjudicación, de cualquier clase de Vivienda de Protección Pública serán los siguientes:
 - a. ser mayor de edad o estar emancipado.
 - b. acreditar de forma fehaciente, mediante los medios admitidos en Derecho, su residencia en alguno de los municipios de la Comunidad Autónoma de Euskadi.
 - c. superar los ingresos mínimos y no rebasar los ingresos máximos que establezca la normativa para cada caso.
 - d. tener necesidad de vivienda en los términos establecidos normativamente.
 - e. no haber sido adjudicatario de otra Vivienda de Protección Pública en el plazo de tiempo que establezca la normativa vigente.
 - f. no ser titular de Vivienda Libre ni antes ni después de la adjudicación de Vivienda de Protección Pública en el plazo de tiempo y condiciones que establezca la normativa vigente.
2. Los Ayuntamientos podrán imponer, para las modalidades municipales de Vivienda de Protección Pública, requisitos de acceso adicionales a los mínimos fijados por esta Ley para todas las modalidades de Vivienda de Protección Pública, sin perjuicio del respeto a los requisitos mínimos y generales para todas las modalidades de Vivienda de Protección Pública establecidos en esta Ley y su normativa de desarrollo, así como a los principios generales del ordenamiento jurídico.

Artículo 53. Necesidad de vivienda.

1. Todos y cada uno de los miembros de la unidad convivencial deberán carecer de vivienda en propiedad, nuda propiedad, derecho de superficie o usufructo durante los dos años inmediatamente anteriores a alguna de la siguientes fechas:
 - a) A la fecha de publicación de la Orden del Consejero de Vivienda que dé inicio al procedimiento de adjudicación.
 - b) A la fecha de publicación de acuerdo de pleno o acto administrativo municipal que de inicio al procedimiento de adjudicación municipal
 - c) A la fecha de calificación provisional en los supuestos de primera transmisión de Vivienda de Protección Pública en el caso de las promociones privadas.
 - d) A la fecha de presentación a visado del contrato de compraventa o arrendamiento en segundas y posteriores transmisiones.
2. Se deberá continuar en dicha situación hasta el momento del otorgamiento de escritura pública de compraventa o formalización del contrato de arrendamiento.





3. No obstante, podrán ser beneficiarios de Vivienda de Protección Pública quienes sean titulares de una vivienda en propiedad, derecho de superficie, usufructo o nuda propiedad pero se encuentren en alguno de los supuestos exceptuados que se contemplen reglamentariamente por el Gobierno Vasco.
4. La persona o personas titulares de una vivienda incluida en cualquiera de los supuestos exceptuados, para poder acceder efectivamente a la Vivienda de Protección Pública, deberán previamente poner su vivienda a disposición del Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco o del Ayuntamiento correspondiente.
5. Las Viviendas Libres puestas a disposición de las Administraciones Públicas se calificarán como Vivienda de Protección Pública y se adjudicarán a personas inscritas en El Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide. En el caso de puesta a disposición para su alquiler por parte de la Administración estas no será calificadas como Vivienda de Protección Pública.
6. El Consejero competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco podrá, mediante Orden, acordar que la persona o personas titulares de una vivienda cumplen el requisito de necesidad de vivienda en determinados supuestos en los que se aprecien circunstancias sociales especiales que lo hacen aconsejable.

Artículo 54. Ingresos máximos y mínimos.

1. Ingresos mínimos.
 - a) Los Ayuntamientos determinará los ingresos mínimos para las Vivienda Tasada Municipal de régimen especial en derecho de superficie y alquiler.
 - b) Cuando la persona que pretenda acceder a la vivienda tenga discapacidad de movilidad reducida permanente no se le exigirán ingresos mínimos si se pretende acceder a una Vivienda de Protección Pública en régimen de arrendamiento. Cuando se trate de vivienda en propiedad o derecho de superficie la cantidad mínima exigible será 3.000 €.
 - c) Cuando la persona que pretenda acceder a la vivienda sea una mujer víctima de violencia de género no se le exigirán ingresos mínimos si se pretende acceder a una Vivienda de Protección Pública en régimen de arrendamiento.
2. Ingresos máximos. Los ingresos anuales ponderados de todos los miembros de la unidad convivencial no podrán ser superiores a la siguientes cantidades:
 - a) 20.000 € para las Viviendas Sociales
 - b) 30.000 € para las Viviendas de Protección Oficial de régimen general





- c) 43.000 € para las Viviendas de Protección Oficial de Régimen Tasado Autonómicas y
 - d) 43.000 € euros para las Viviendas Tasadas Municipales de régimen especial.
 - e) El que determinen libremente los Ayuntamientos vascos para las Viviendas Tasadas Municipales de régimen general o concertado.
3. Dichos ingresos, tanto los mínimos como los máximos, salvo lo establecidos en los números 2 d) y e) de este artículo, podrán ser actualizados mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco para adaptarlos a la realidad socio-económica de cada momento, tanto para disminuirlos como para incrementarlos.

Artículo 55. Itinerarios y gestión integral del parque de Vivienda de Protección Pública Exclusividad.

El Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco y los Ayuntamientos favorecerán el tránsito de los usuarios de Vivienda de Protección Pública dentro del parque de Vivienda de Protección Pública a los efectos de garantizar un uso adecuado e integral del parque, proteger el interés público, los principios rectores y objeto de esta Ley y las necesidades en cada momento de los usuarios del parque de Vivienda de Protección Pública.

CAPÍTULO IV RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN Y DISPOSICIÓN

SECCIÓN 1ª. Régimen de adjudicación

Artículo 56. Forma de adjudicación.

1. Todas las Vivienda de Protección Pública, sea cual sea su régimen jurídico, la clase de promoción y el régimen de uso y tenencia, hasta el uno de enero de 2012 se adjudicarán mediante sorteo público ante Notario, con las únicas salvedades contempladas en la presente Ley. A partir de esa fecha se establecerá un sistema de baremación que garantice los principios de transparencia y no discrecionalidad.
2. El sorteo solo se podrá celebrar una vez se haya obtenido la calificación provisional de la promoción a adjudicar o la licencia municipal que hace las veces en el caso de la Vivienda de Protección Pública de regulación municipal.

Artículo 57. Modalidades.

1. Sorteos gubernamentales: el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco adjudicará a través del Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide las siguientes viviendas:





- a) Las Vivienda de Protección Pública y los alojamientos de carácter dotacional promovidos directamente por el Gobierno Vasco.
 - b) Las Vivienda de Protección Pública de promociones concertadas con la iniciativa privada.
 - c) Las Viviendas de Protección Pública promovida por las sociedades públicas o privadas participadas directa o indirectamente por el Gobierno Vasco.
 - d) Las Viviendas de Protección Pública para cuya promoción se haya suscrito convenio a fin de percibir ayudas públicas.
 - e) En los demás casos cuando así lo establezca la normativa vigente o se suscriba convenio al efecto.
2. Sorteos municipales: los Ayuntamientos adjudicarán por sus propios medios o a través del Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide en los siguientes casos:
- a) Cuando se trate de Viviendas de Protección Pública y alojamientos de carácter dotacional promovidos directamente por un Ayuntamiento.
 - b) Cuando se trate de Viviendas de Protección Pública promovidas por una sociedad pública municipal o por un organismo autónomo local.
 - c) Cuando se trate de Viviendas de Protección Pública promovidas por una empresa privada que haya suscrito convenio con una administración local.
3. Sorteos de promotores privados: los promotores privados adjudicarán las Vivienda de Protección Pública de su titularidad, salvo que sean promociones concertadas con las Administraciones Públicas, mediante sorteo ante Notario entre las personas participantes que se determinan en el siguiente artículo, salvo que opten por encomendar el sorteo y la adjudicación al Gobierno Vasco o a un Ayuntamiento, en cuyo caso serán consideradas adjudicaciones gubernamentales o municipales.
4. Sorteos de cooperativas: las cooperativas que promuevan Vivienda de Protección Pública adjudicarán directamente mediante sorteo público ante Notario entre las personas participantes que se determinan en el siguiente artículo.

Artículo 58. Participantes.

Las personas que podrán participar en los sorteos serán, según las distintas modalidades de procedimiento, las siguientes:

1. Viviendas sorteadas por el Gobierno Vasco: tomarán parte en el sorteo todas las personas inscritas en el Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide que hayan solicitado vivienda en el municipio en cuyo término se encuentra la promoción.
2. Viviendas sorteadas por los ayuntamientos: tomarán parte en el sorteo todas las personas inscritas en el Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide que hayan solicitado vivienda en el municipio en cuyo término se encuentra la promoción y que acrediten estar empadronadas en el mismo, junto con





aquellas que integren las listas que, en su caso, pueda elaborar el Ayuntamiento. Los Ayuntamientos podrán permitir el acceso de demandantes empadronados en otros municipios distintos al propio cuando así lo estimen oportuno. En todo caso lo harán en la medida necesaria para permitir cumplir con las obligaciones creadas en los artículos 28 y 61 de esta Ley.

3. Viviendas sorteadas por los promotores privados: tomarán parte en estos sorteos las personas inscritas en el Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide que soliciten vivienda en el municipio en cuyo término se encuentra la promoción, aunque estén empadronadas en otro municipio.
4. Viviendas promovidas por cooperativas: tomarán parte en estos sorteos todas las personas asociadas con anterioridad a la convocatoria de sorteo hecha por la propia cooperativa, y, además, deberá ofrecerse a las personas inscritas en el Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide que hayan solicitado vivienda el municipio en cuyo término se encuentre la promoción de que se trate la posibilidad de asociarse y participar en el sorteo en los términos, plazos y formas que se determinen reglamentariamente.
5. Viviendas de autopromoción, comunidades: siempre que hubiera más personas solicitantes que viviendas objeto de adjudicación, ésta se efectuará por sorteo ante Notario entre las personas que autopromueven o que integran la comunidad. En el caso de que las personas autopromotoras o los socios comuneros no cumplan los requisitos establecidos para ser beneficiario de una Vivienda Protegida, las viviendas que no se puedan adjudicar deberán sortearse entre las personas inscritas en el Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide que soliciten el municipio de que se trate.

Artículo 59. Procedimiento.

1. Reglamentariamente se determinará el procedimiento de adjudicación de las Viviendas de Protección Pública incluidas en el artículo 57.1, que, en todo caso, se hará mediante sorteo público ante Notario entre las personas inscritas en el Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide y admitidas al sorteo conforme a dicha normativa de desarrollo y a las determinaciones particulares de la correspondiente Orden de inicio del procedimiento de adjudicación de cada promoción, en lo relativo a plazos de admisión, cupos, viviendas reservadas para cada cupo, municipios declarados interesados y otras.
2. Las administraciones públicas locales adjudicarán las Viviendas de Protección Pública contempladas en el artículo 57.2 mediante sorteo público ante Notario en cualquiera de las siguientes modalidades:
 - a. Sorteo municipal: mediante la correspondiente Ordenanza Reguladora de la adjudicación de la promoción de que se trate.





- b. Sorteo concertado con Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide: mediante el correspondiente acuerdo con el citado Servicio.
3. Las promotoras privadas adjudicarán las viviendas de sus promociones no concertadas mediante sorteo público ante Notario.
 - a. El resultado del sorteo determinará una lista de personas adjudicatarias y una lista de espera ordenada. Ambas se remitirán, junto con el Acta Notarial, al Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, en el plazo máximo de 10 días naturales contados desde la celebración del sorteo, y se publicarán en dependencias de la empresa promotora.
 - b. Asimismo ésta deberá comunicar fehacientemente su selección a cada una de las personas adjudicatarias, concediéndoles un plazo de 15 días para aceptar o renunciar y, en su caso, presentar la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos para ser beneficiario de una Vivienda de Protección Pública.
 - c. Cuando se produzcan renunciaciones o bajas por incumplimiento se procederá a adjudicar utilizando la lista de espera ordenada.
 - d. De todo ello se dará conocimiento al Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco en los términos y forma que se determine, junto con otros aspectos procedimentales, reglamentariamente.
4. Las cooperativas, autopromociones y comunidades de propietarios seguirán el mismo procedimiento establecido en el apartado 3 anterior para sortear entre los participantes que establecen los apartados 4 y 5, respectivamente, del artículo 58.

Artículo 60. Políticas de discriminación positiva

1. Los procedimientos de adjudicación de Vivienda de Protección Pública del Gobierno Vasco y los Ayuntamientos deberán incorporar cupos de discriminación positiva hacia colectivos con especial dificultad en el acceso a la vivienda y especialmente necesitados de tutela pública.
2. Reglamentariamente se fijarán cuales son esos colectivos a discriminar positivamente, así como las condiciones de tal discriminación en lo referente a los procedimientos de adjudicación del artículo 57.1 de esta Ley.

Artículo 61. Políticas de movilidad geográfica

1. Los procedimientos de adjudicación de Vivienda de Protección Pública del Gobierno Vasco y los Ayuntamientos deberán facilitar la movilidad geográfica de la ciudadanía vasca.





2. El Gobierno Vasco y los Ayuntamientos no podrán exigir en sus procedimientos de adjudicación más de un año de antigüedad en el empadronamiento a las personas inscritas en Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide o, en su caso, en los registros de demandantes de vivienda municipales.
3. Los procedimientos de adjudicación de Gobierno Vasco y Ayuntamientos deberán reservar, al menos, un 20% del total de las Viviendas de Protección Pública para demandantes de, al menos, el área funcional en la que esté enclavada la promoción.
4. Reglamentariamente se desarrollaran medidas para favorecer la movilidad geográfica.

Artículo 62. Exclusión del sorteo.

1. Mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco podrán excluirse del procedimiento de adjudicación del artículo 57.1 de esta Ley aquellas viviendas que se destinen a satisfacer necesidades específicas de vivienda, política social o realojos.
2. Mediante la Ordenanza Reguladora a la que hace referencia el artículo 57.2 de esta Ley un Ayuntamiento podrá excluir del procedimiento de adjudicación del citado artículo aquellas viviendas que se destinen a satisfacer necesidades específicas de vivienda, política social municipal o realojos.
3. En ambos casos, las Viviendas Protegidas excluidas de los procedimientos de adjudicación de artículo 57.1 y artículo 57.2 solo podrán cederse en alquiler o precario a personas individuales especialmente necesitados de tutela pública o a personas jurídicas en los términos establecidos en el artículo 48 de esta Ley.

SECCIÓN 2ª. Régimen de disposición en primeras transmisiones. Visado de los contratos de Vivienda de Protección Pública

Artículo 63. Visado de los contratos de Vivienda de Protección Pública

1. Con carácter previo al otorgamiento de cualquier escritura pública por la que se transmita la propiedad de una Vivienda de Protección Pública de regulación autonómica y sus anejos, o se constituyan derechos reales sobre los mismos, salvo en el caso de la hipoteca, deberá presentarse el correspondiente documento privado para su visado en las Delegaciones Territoriales del Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco. La obligación de presentar recae en el transmitente de la vivienda.
2. La transmisión, por cualquier título, de garajes y trasteros no vinculados a los titulares de Viviendas Protegidas de la misma promoción requerirá, asimismo, de visado previo.





3. A los efectos de esta Ley, la licencia municipal también tendrá la consideración de calificación de las Viviendas de Protección Pública de regulación municipal.
4. Las garantías para el interés general y los derechos de los adquirentes de Vivienda de Protección Pública contenidas en los artículos 68 y 69 de esta ley deberán ser observadas por los Ayuntamientos, en especial la comprobación por parte de Notarios y Registradores de la existencia de licencia municipal para las promociones de Vivienda de Protección Pública de régimen municipal, así como el documento público municipal que de fe de la adjudicación de la concreta vivienda al concreto adjudicatario.
5. La transmisión onerosa, por cualquier título, de un suelo o de una parcela o solar con calificación urbanística para su destino a Vivienda de Protección Pública requerirá visado previo bien de la Delegación Territorial del Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, en el supuesto de viviendas protegidas de regulación autonómica, o autorización del Ayuntamiento respectivo en cualquier otro caso. No será precisa esta última autorización cuando el Ayuntamiento sea el transmitente.
6. Sin la existencia de las autorizaciones y documentos citados en los apartados anteriores los Notarios no otorgarán escritura pública y los Registradores denegarán la inscripción. Ambos lo pondrán en conocimiento del Ayuntamiento correspondiente y de la Delegación Territorial del Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.

Artículo 64. Plazo.

El plazo para dictar la resolución estimatoria o desestimatoria del visado será de 4 meses contados desde la recepción de la solicitud presentada por la persona interesada. La falta de resolución expresa en dicho plazo tendrá efectos estimatorios.

Artículo 65. Procedimiento.

1. El Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco desarrollará reglamentariamente el procedimiento de visado de los contratos de transmisión de suelo para Vivienda de Protección Pública y de Vivienda de Protección Pública.
2. Los Ayuntamientos regularán en sus ordenanzas municipales el procedimiento de visado de los contratos de transmisión de Vivienda de Protección Pública de regulación municipal.

Artículo 66. Clausulado obligatorio.

Todos los contratos de transmisión por cualquier título de suelo para Vivienda de Protección Pública deberán contener las cláusulas de inserción obligatoria recogidas en la normativa reglamentaria de desarrollo de esta Ley.





Artículo 67. Comprobación de Notarios y Registradores de la Propiedad.

1. Para el otorgamiento de escritura pública notarial de la compraventa, arrendamiento, o constitución de derechos reales sobre la Vivienda de Protección Pública y sus anejos los Notarios comprobarán previamente la obtención del correspondiente visado o licencia municipal, sin el cual denegarán el otorgamiento y lo pondrán en conocimiento de la Delegación Territorial del Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco. De la misma forma, los Registradores de la Propiedad denegarán la inscripción de cualquier titularidad sobre Vivienda de Protección Pública y sus anejos cuando comprueben la inexistencia del visado administrativo o licencia municipal.
2. Para el otorgamiento de escritura pública notarial de la compraventa o de la constitución onerosa de derechos reales sobre suelos, parcelas o solares con destino a Vivienda de Protección Pública los Notarios comprobarán previamente la obtención del correspondiente visado o autorización municipal, sin los cuales denegarán el otorgamiento y lo pondrán en conocimiento de la Delegación Territorial del Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco. De la misma forma, los Registradores de la Propiedad denegarán la inscripción de cualquier titularidad sobre suelo con destino a Vivienda de Protección Pública cuando comprueben la inexistencia del visado administrativo o la autorización municipal.

SECCIÓN 3ª. Régimen de disposición en segundas y posteriores transmisiones

Artículo 68. Autorización.

1. Las Viviendas de Protección Pública adjudicadas a partir de la entrada en vigor de esta Ley serán objeto de venta forzosa al Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco en segundas y posteriores transmisiones. Las viviendas así adquiridas obtendrán la calificación permanente de viviendas destinadas a alquiler y serán puestas a disposición del Servicio Vasco de Vivienda para su adjudicación.
2. En el resto de los supuestos no se podrán efectuar segundas y posteriores transmisiones de Vivienda de Protección Pública, sea cual fuere su régimen jurídico, su promotor, su régimen de uso y tenencia, o cualquier otra circunstancia, por ningún título sin la previa y expresa autorización del Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.
3. La falta de resolución expresa de autorización en el plazo de tres meses, contados desde la recepción de la solicitud presentada por la persona interesada, tendrá efectos estimatorios.





CAPÍTULO V DERECHOS Y DEBERES DE LAS PERSONAS DEMANDANTES DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

SECCIÓN 1ª. Derechos de las personas demandantes de Vivienda de Protección Pública

Artículo 69.

Además de los derechos consagrados en la legislación administrativa general, las personas demandantes de Vivienda de Protección Pública tienen derecho a

- a) En el periodo en el que son demandantes de vivienda: ser informados adecuadamente de los servicios y bienes que ofrecen las Administraciones Públicas vascas en materia de vivienda para de esta manera poder demandar a las mismas lo que mejor se adapte a sus circunstancias.
- b) En el momento de las adjudicaciones, tanto de la vivienda de protección pública en genérico, como de la concreta vivienda: asistir al procedimiento de adjudicación, así como seguirlo por medios telemáticos.
- c) En el caso de los destinatarios de las Viviendas de Protección Pública, en el periodo entre el procedimiento de adjudicación y la efectiva disposición: ser informados sobre la marcha de las obras y la posible fecha de entrega de las viviendas.
- d) Antes de firmar los contratos de alquiler o compra: ser informados de sus derechos y obligaciones en relación al especial régimen legal de la Vivienda de Protección Pública.
- e) En todo momento, a relacionarse con las Administraciones Públicas competentes en materia de vivienda de forma telemática.

SECCIÓN 2ª. Deberes de las personas demandantes de Vivienda de Protección Pública

Artículo 70.

Además de los deberes consagrados en la legislación administrativa general, las personas demandantes de Vivienda de Protección Pública tienen el deber de:

- a) En el periodo en el que son demandantes de vivienda: mantener actualizados los datos personales para permitir la comunicación de la Administración con el demandante, así como el conocimiento de específica demanda de vivienda.
- b) Una vez han sido adjudicatarios y antes de firmar contrato de alquiler o compra: aceptar o rechazar la adjudicación, una vez que haya sido comunicada por la Administración, en el plazo de 15 días. A falta de aceptación expresa en plazo la Administración procederá a adjudicar la Vivienda de Protección Pública a otra persona inscrita en el Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide.





- c) Una vez que son usuarios de una Vivienda de Protección Pública en alquiler o compra

En todo caso:

- mantener actualizados los datos personales para permitir la comunicación de la Administración con el usuario.
- permitir el acceso a la vivienda a los miembros del Cuerpo de Inspectores de Vivienda de Protección Pública de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- entregar la documentación requerida en los plazos estipulados por la Administración.

En el caso de alquiler:

- cumplir de forma estricta las normas de convivencia y la normativa municipal en relación a la vecindad
- mantener actualizados los datos referentes a cambios de composición de la unidad convivencial, números de miembros en la unidad convivencial.
- mantener la vivienda en perfecto uso y habitabilidad.
- mantener los pagos al día.

TÍTULO IV FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 71. Objeto.

Es objeto del presente Título regular el régimen jurídico de las actuaciones de fomento de la rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado radicado en la Comunidad Autónoma del País Vasco, tanto en el medio urbano como en el rural, con la finalidad de fomentar la habitabilidad del parque de viviendas existente en cada momento.

Artículo 72. Ámbito de las actuaciones de fomento.

Las medidas de fomento de la rehabilitación se extenderán a las siguientes actuaciones:

- a) La adecuación urbanística y la reforma estructural y/o constructiva de los edificios de uso principalmente residencial
- b) La adecuación de las viviendas para mejorar su habitabilidad.





- c) La adecuación del acabado general de los elementos comunes y privativos de edificios de uso principalmente residencial, viviendas a los principios de la buena construcción.
- d) La adaptación de los elementos comunes de los edificios de uso principalmente residencial y de las viviendas con el objeto de suprimir todas las barreras que impidan su pleno uso y disfrute a las personas discapacitadas.

Artículo 73. Situaciones.

A los solos efectos de lo establecido en este Título se definirán reglamentariamente:

- a) Las actuaciones que determinan la adecuación urbanística y la reforma estructural y constructiva
- b) El concepto de edificios de uso principalmente residencial
- c) Las condiciones de habitabilidad de las viviendas
- d) Las actuaciones de adecuación a los principios de la buena construcción
- e) Las actuaciones de adaptación para el uso de las viviendas por personas discapacitadas.

CAPÍTULO II INTERVENCIONES DE FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN

Artículo 74. Actuaciones protegidas de rehabilitación.

1. Tendrán la condición de actuaciones protegidas de rehabilitación aquellas que sean declaradas como tales por el órgano administrativo competente.
2. Sin perjuicio de cuantas medidas se consideren necesarias para el fomento de la rehabilitación de inmuebles, las medidas financieras de fomento establecidas en la presente Ley y en la normativa de desarrollo se dirigirán preferentemente a las actuaciones de rehabilitación de aquellos edificios cuyo uso principal sea el de vivienda.
3. Las actuaciones de rehabilitación objeto de protección se extenderán a los elementos comunes de los inmuebles cuyo uso principal sea el de vivienda y a los elementos privativos que tengan la consideración de vivienda o que, como resultado de dichas actuaciones con sujeción a lo dispuesto en materia de condiciones de habitabilidad y conforme a la normativa urbanística que les fuera de aplicación, fueran a obtener dicha consideración.

Artículo 75. Tipos de actuaciones.

1. Las actuaciones protegidas de rehabilitación, podrán tener, a los efectos de la determinación de las medidas financieras de fomento, la consideración de Rehabilitación Integrada o de Rehabilitación Aislada.





2. Tendrán la consideración de Rehabilitación Integrada aquellas actuaciones que se realicen en los conjuntos urbanos declarados Áreas de Rehabilitación Integrada, de conformidad con lo señalado en la presente Ley y con sujeción a lo dispuesto en el Plan Especial de Rehabilitación o en el Plan Especial de Protección y Conservación correspondiente.
3. También tendrán la consideración de Rehabilitación Integrada aquellas actuaciones que se realicen en aquellos conjuntos urbanos declarados Áreas Degradadas, de conformidad con lo señalado en la presente Ley y con sujeción a lo dispuesto en el planeamiento urbanístico.
4. Tendrán la consideración de Rehabilitación Aislada aquellas actuaciones que se realicen fuera de las Áreas de Rehabilitación Integrada. Asimismo tendrán esta misma consideración las actuaciones que se lleven a cabo en Áreas de Rehabilitación Integrada en aquellos edificios excluidos de rehabilitación o de reforma por el planeamiento urbanístico.

Artículo 76. Titulares de las actuaciones protegidas.

1. Las actuaciones protegidas de rehabilitación podrán ser realizadas por personas físicas o jurídicas, privadas o públicas, que ostenten la condición de propietario, arrendatario, usufructuario, o cualquier otro título de uso o disfrute sobre el bien inmueble objeto de rehabilitación, constituyéndose, a los efectos del procedimiento administrativo, en titulares de la rehabilitación. Cuando se trate de intervenciones en los elementos comunes de un inmueble la tramitación se efectuará con quien represente a la Comunidad de Propietarios en los términos establecidos por la legislación de propiedad horizontal.
2. Cuando la intervención de rehabilitación la lleve a cabo persona distinta de la propietaria del bien, deberá presentarse la autorización de la propietaria, así como el acuerdo alcanzado entre ellas sobre el reparto de los costes de la obra de rehabilitación.
3. En los supuestos de la rehabilitación forzosa establecidos en la legislación urbanística de edificios de uso principal residencial y de viviendas, el titular de las actuaciones protegidas será la persona privada o pública designada por la autoridad administrativa competente para la ejecución de las actuaciones de rehabilitación omitidas.





CAPÍTULO III MEDIDAS FINANCIERAS

Artículo 77. Tipos de medidas financieras.

1. Sin perjuicio de los beneficios fiscales reconocidos por la normativa correspondiente, las medidas financieras de fomento de las actuaciones de rehabilitación podrán ser de los siguientes tipos:
 - a. Financiación cualificada al tipo de interés.
 - b. Ayudas económicas directas, consistentes en subvenciones y subsidiación parcial del tipo de interés de los préstamos de financiación de las actuaciones.
 - c. Cualquier otra que puedan establecer los Ayuntamientos, las sociedades urbanísticas de rehabilitación y de regeneración urbana o **el Gobierno** Vasco mediante Orden del Consejero del Departamento competente en materia de vivienda.
2. En los casos de concesión de ayudas directas para la rehabilitación de elementos privativos, el beneficiario de las ayudas deberá devolver las cantidades percibidas, actualizadas a la fecha de la devolución, si transmitiera por cualquier título intervivos la propiedad o cualquier otro derecho sobre la vivienda objeto de las ayudas antes de transcurrido el periodo que se establezca en la normativa reguladora correspondiente de las citadas ayudas, que en cualquier caso no podrá ser inferior a cinco años.

Artículo 78. Condiciones para el acceso a las ayudas.

1. Las actuaciones de rehabilitación referidas a edificios que tengan como uso principal el de vivienda sólo tendrán la consideración de actuaciones protegidas cuando se cumplan las siguientes condiciones:
 - a. Que el edificio tenga una antigüedad superior a diez años, excepto cuando se trate de obras de adaptación, tanto en elementos comunes como privativos, a personas discapacitadas, cuando se trate de obras de instalación de redes que tengan por objeto la mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas, o cuando las obras sean necesarias para adaptar las instalaciones a la normativa técnica aplicable vigente.
 - b. En los edificios de uso principal de vivienda que no se encuentren adecuados urbanísticamente o en aquellos que no se encuentren adecuados estructural o constructivamente, no se protegerá la realización de obras que no incluyan las necesarias para la consecución de las citadas condiciones sin perjuicio de lo establecido en la normativa urbanística para los supuestos de fuera de ordenación o de ruina.
 - c. En aquellas actuaciones de rehabilitación que tengan por objeto la adecuación urbanística o la adecuación estructural y constructiva del edificio, cuando el edificio no reúna las condiciones de habitabilidad establecidas en la normativa





de desarrollo, se requerirá que el edificio posea una organización espacial y unas características constructivas que garanticen la posibilidad de alcanzar dichas condiciones de habitabilidad. La superficie útil mínima de la vivienda que se establezca como condición de habitabilidad, no será obstáculo para la consideración de actuación protegida de rehabilitación en aquellos casos en los que resulte imposible ampliar la superficie por tratarse de edificios protegidos por su interés cultural, o por cualquier otra circunstancia que lo imposibilite a tenor de las especiales características tipológicas o constructivas, que deberán ser expresamente justificadas en el expediente y puestas de manifiesto en el acto administrativo que resuelva la solicitud de ayudas de rehabilitación.

- d. Que el edificio, efectuadas las actuaciones rehabilitadoras, disponga de un mínimo de dos terceras partes de la superficie útil total en superficie destinada a vivienda. Dicho requisito sólo será exigible para las actuaciones de rehabilitación de elementos comunes.
 - e. Que el edificio no se encuentre en estado de ruina, en estado de fuera de ordenación, demolido parcialmente o vaciado en su interior, o que las obras de rehabilitación incluyan la demolición de fachadas o el vaciado total del inmueble. No obstante, en el supuesto de viviendas situadas en el medio rural cuya tipología constructiva responda a la edificación tradicional del entorno así como de aquellas viviendas que respondan a tipologías arquitectónicas populares de carácter gremial o estén protegidas por su interés cultural podrá ser declarada protegida la actuación de rehabilitación de la edificación siempre que, al menos, fuera reconocible la volumetría original del citado inmueble y dicha actuación sólo tuviera por objeto la reconstrucción del mismo sin alteración de la volumetría original del mismo.
 - f. Que las intervenciones rehabilitadoras cuenten con la preceptiva licencia municipal, las viviendas resultantes cumplan todas las condiciones de habitabilidad previstas en la normativa de desarrollo y la superficie útil de las mismas no exceda los m^2 que disponga la normativa protectora correspondiente.
2. El cerramiento de terrazas no tendrá la consideración de actuación protegible de rehabilitación, salvo en los casos en los que dicha intervención esté autorizada por licencia y además tenga por objeto ampliar la superficie útil de la vivienda a los efectos del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad.
 3. El conjunto de las actuaciones protegidas de rehabilitación deberá cumplir con las especificaciones que para cada actuación contemple, en su caso, el planeamiento urbanístico.





CAPÍTULO IV RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS ÁREAS DE REHABILITACIÓN

SECCIÓN 1ª. Régimen jurídico de las Áreas de Rehabilitación Integrada y Áreas Degradadas

Artículo 79. Áreas de Rehabilitación Integrada.

1. Podrán ser declaradas Áreas de Rehabilitación Integrada aquellos conjuntos urbanos o rurales que por su notorio valor arquitectónico o urbanístico así como por las condiciones de degradación de su patrimonio urbanizado y edificado sean susceptibles de una especial atención por parte de las Administraciones Públicas en orden a su protección, conservación o mejora.
2. Igualmente podrán ser declaradas Áreas de Rehabilitación Integrada los conjuntos residenciales de reciente creación en los que, aun no siendo notorio su valor arquitectónico o urbanístico, así lo aconseje el estado de degradación del Área. Dicha consideración de Área Degradada se otorgará en función de las condiciones de degradación socio-económicas y urbanístico-arquitectónicas que se fijen reglamentariamente.
3. Reglamentariamente se regulará tanto el procedimiento de incoación por los Ayuntamientos ante el Gobierno Vasco así como la declaración por este último de los conjuntos urbanos como Áreas de Rehabilitación Integrada y sus efectos.
4. La declaración de un conjunto urbano como Área de Rehabilitación Integrada deberá ser tenida en consideración a la hora del establecimiento por el Gobierno Vasco de medidas de fomento tanto en lo que refiere a actuaciones de rehabilitación como a actuaciones de regeneración urbana. Estas Áreas así declaradas también podrán ser tenidas en cuenta a la hora de la fijación de otras medidas de fomento de acceso a la vivienda.

Artículo 80. Planes especiales para la rehabilitación y la regeneración urbana.

1. La acción especial de las Administraciones Públicas en los conjuntos declarados Áreas de Rehabilitación Integrada comprenderá las actuaciones de rehabilitación que comporten la conservación, la restauración y la mejora de su tejido urbano y edificatorio, tendente al mantenimiento de la población residente en el Área, la mejora de sus condiciones de vida y de forma especial, la calidad de las viviendas, la promoción de los equipamientos comunitarios y el mantenimiento y fomento de las actividades económicas compatibles con los objetivos citados.
2. La figura del planeamiento a través de la cual se concretarán las actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana de las Administraciones Públicas en las Áreas de Rehabilitación Integrada será cualquiera de los Planes Especiales recogidos en la legislación urbanística, especialmente los Planes Especiales de Rehabilitación, de Protección y Conservación y los Planes de Renovación Urbana.





3. Los Planes Especiales deberán contener al menos entre sus determinaciones, con sujeción a la normativa urbanística y a la presente Ley y su normativa de desarrollo, aquellas medidas que permitan planificar y llevar a cabo la acción especial de las Administraciones en los términos del presente artículo.
4. Los Planes Especiales que tengan por objeto las determinaciones urbanísticas para la rehabilitación o para la regeneración urbana estarán compuestos, al menos, de los siguientes documentos y cuyos contenidos se desarrollarán reglamentariamente:
 - a. Estudio socio-urbanístico
 - b. Memoria descriptivo – justificativa
 - c. Normativa urbanística
 - d. Estudio económico – financiero
 - e. Programa de Actuación con expresión de las inversiones públicas y privadas previstas y señalamiento de plazos y prioridades para su ejecución.
 - f. Catálogo de los bienes que deban ser objeto de protección, en el supuesto de actuaciones de rehabilitación.

SECCIÓN 2ª. Sociedades urbanísticas de rehabilitación y/o regeneración urbana

Artículo 81. Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación y/o Regeneración Urbana

1. La Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco y las Administraciones Locales de esta Comunidad podrán constituir, conjunta o separadamente, Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación y/o Regeneración Urbana para la ejecución de las determinaciones de los respectivos planes especiales.
2. Las administraciones públicas podrán otorgar directamente a sus respectivas Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación y/o Regeneración Urbana la concesión administrativa para la totalidad o parte de la gestión del correspondiente planeamiento especial.
3. La concesión administrativa conllevará la condición de beneficiaria de las expropiaciones, así como la subrogación en las facultades de la Administración para la realización de las operaciones materiales de la ejecución.
4. Constituirá el objeto social de las Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación y/o Regeneración Urbana al menos alguno de los siguientes fines:
 - a. La elaboración y seguimiento de estudios socio urbanísticos.
 - b. La formulación de Planes y Proyectos Urbanísticos, incluidos los de reparto de cargas y beneficios, así como la iniciativa para su tramitación y aprobación, de conformidad con la normativa urbanística.
 - c. La redacción de Proyectos de Rehabilitación de todo tipo de edificación.





- d. La realización de las obras constitutivas de las actuaciones aisladas o integradas de nueva urbanización y de reforma o mejora tanto la urbanización como de la edificación existente, así como de cualquier otra obra que suponga la ejecución de los Planes Especiales.
 - e. La promoción de la programación y preparación del suelo para la ejecución de las determinaciones de los Planes Especiales, incluido el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto sobre bienes y derechos, cuando los mismos sean procedentes según la normativa urbanística.
 - f. La colaboración en la redacción y gestión de los expedientes de expropiación cuando no ostente la condición de beneficiaria.
 - g. La gestión, explotación y conservación de todo tipo de bienes, obras y servicios resultantes de la ejecución de los Planes Especiales, así como de aquellos otros incluidos en las Áreas de Rehabilitación Integrada.
 - h. Ejercer, por delegación del Ayuntamiento y en las condiciones exigidas por la legislación de régimen local, las competencias propias en materia de concesiones de licencias y de disciplina urbanística, siempre circunscritas a los ámbitos afectados por dichos Planes Especiales.
 - i. La elaboración de cualquier otro documento técnico o jurídico que precise la Sociedad o la Administración para el ejercicio de sus facultades.
 - j. Cualquier otro fin directa o indirectamente relacionado con los anteriormente citados.
5. Las Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación podrán realizar su objeto social en más de un Área de Rehabilitación Integrada pudiendo éstas estar situadas en uno o en varios términos municipales, o en todo el término municipal.

Artículo 82. Funciones de las Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación.

Además de las que puedan derivarse de lo señalado en el artículo anterior, podrán corresponder a las Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación y/o Regeneración Urbana, para el mejor cumplimiento de sus fines, las siguientes funciones:

1. En relación con las actuaciones públicas de rehabilitación o regeneración urbana:
 - a) La elaboración de planes específicos de inversión para el incremento y mejora del equipamiento comunitario primario y la realización de intervenciones urbanizadoras.
 - b) El establecimiento de Convenios de Colaboración con la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, las administraciones locales y cualquier otro organismo público de la Comunidad Autónoma.
 - c) La coordinación y canalización de los recursos e intervenciones de los organismos públicos.
2. En relación con las actuaciones privadas de rehabilitación o regeneración urbana:





- a) El establecimiento de convenios con los usuarios de viviendas que tengan un poder adquisitivo bajo, facultando a la Sociedad a realizar las obras de rehabilitación de dichas viviendas. Las condiciones económicas pactadas resultarán, en todo caso, más beneficiosas para los usuarios de las viviendas objeto de rehabilitación que las contempladas por esta Ley y su normativa de desarrollo.
- b) La elaboración de planes de ayudas a la iniciativa privada para actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana.
- c) La recepción y comprobación de las solicitudes de ayudas a la rehabilitación para su posterior remisión al organismo competente.
- d) El control, fomento, gestión, asesoramiento, información y coordinación de las actuaciones privadas.
- e) La elaboración de planes de alojamiento provisional de las personas afectadas por las obras de rehabilitación
- f) La colaboración con la iniciativa privada para el establecimiento de convenios con los usuarios de las viviendas que tuvieran que desaparecer según las determinaciones del Plan Especial con el objeto de facilitar su realojamiento en los supuestos y condiciones que determine la normativa vigente.

TÍTULO V LA CALIDAD Y SOSTENIBILIDAD MEDIOAMBIENTAL DEL PARQUE DE VIVIENDA

CAPÍTULO I CALIDAD Y REQUISITOS EXIGIBLES EN LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

Artículo 83. El concepto de calidad en una vivienda

1. Se entiende por calidad de una vivienda, el conjunto de características y prestaciones que debe reunir para satisfacer las necesidades de los usuarios de vivienda, adaptadas a los estándares de seguridad y confort adecuados a cada momento.
2. Las viviendas tienen que cumplir los requisitos básicos, establecidos legal y reglamentariamente, relativos a la funcionalidad, la seguridad, habitabilidad, accesibilidad y sostenibilidad. La legislación de ordenación de la edificación y los códigos técnicos de la edificación establecen los requisitos básicos en la materia.
3. Se desarrollará reglamentariamente las formas y condiciones que acrediten que las viviendas cumplen determinados requisitos de calidad. Igualmente se regulará las condiciones que deben reunir los organismos o entidades acreditadas.

Artículo 84. Estándares mínimos de sostenibilidad medioambiental en la edificación residencial

1. En Exigencias en el ahorro de energía





- Todo proceso de edificación, conservación y rehabilitación del parque de edificación residencial, se tendrá que garantizar la optimización de los recursos disponibles y la sostenibilidad medioambiental de la actuación.
- Todos los intervinientes en cualquiera de las fases de la edificación residencial: proyectistas, promotores, constructores, fabricantes y usuarios de las viviendas, velarán porque su actuación siga parámetros de eficiencia, ahorro energético y en general respeto por el medio ambiente.
- Se desarrollará reglamentariamente el código de valoración que determine en cada una de las fases de la edificación: planeamiento urbanístico, características de los materiales, su fabricación y transporte, construcción, uso de la vivienda y fase de demolición; las prácticas adecuadas que se valorarán a efectos de poder otorgar la correspondiente certificación en sostenibilidad medio ambiental, a la vivienda.

2. Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria

Las necesidades energéticas térmicas derivadas de la demanda de agua caliente sanitaria, se cubrirá mediante la incorporación en los edificios de viviendas de sistemas de captación, almacenamiento y utilización de energía solar de baja temperatura, adecuada a la radiación solar global del emplazamiento y a la demanda total de agua caliente del edificio.

3. Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica

En los edificios de viviendas que así se establezca en la legislación técnica básica en la materia, se incorporarán sistemas de captación transformación de energía solar en energía eléctrica por procedimientos fotovoltaicos para uso propio o suministro a la red.

Artículo 85. La accesibilidad en la vivienda

Toda vivienda de nueva construcción así como sus anejos deberán ser accesibles según los criterios marcados por la Ley Vasca de Promoción de la Accesibilidad, así como su reglamento de desarrollo. Los ayuntamientos comprobarán, con carácter previo a la concesión de la licencia de obras, que todas las nuevas edificaciones proyectadas cumplen la citada normativa.





CAPÍTULO II MEDIDAS DE CONTROL EN LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

Artículo 86. El Libro del Edificio

1. Se entiende por Libro del Edificio, como aquel documento completo en el que se recoja la información que permita conocer no sólo las características físicas y técnicas del edificio sino también su régimen jurídico. En este documento debe consignarse la información referente a sus características técnicas, instalaciones, planos, instrucciones de uso, mantenimiento y emergencias. De tal manera que los usuarios tengan conocimiento de sus obligaciones a fin de evitar la pérdida de los niveles de habitabilidad y seguridad en los edificios.
2. En todos los edificios destinados a viviendas de nueva construcción se formalizará el Libro del Edificio de acuerdo con los requisitos y en la forma que se regule reglamentariamente y conteniendo los datos principales del edificio.
3. El promotor deberá entregar el Libro del Edificio al adquiriente del edificio en el acto de transmisión de la propiedad, cuando se trate de un único propietario y, si se trata de propiedad horizontal, cuando se constituya la comunidad de propietarios se entregará a su presidente, que firmará su recepción, si bien en todos los casos, deberá quedar constancia de la existencia del Libro del Edificio en el cuerpo de la escritura de compraventa. La formalización del Libro del Edificio deberá estar completamente actualizada en el momento de hacerse esta entrega.
4. Del Libro del edificio se extraerá igualmente, Los manuales de las viviendas, que serán los documentos que de forma individualizada recibirá cada propietario de cada una de las viviendas que compongan el edificio, estando formado por los apartados que se determinen reglamentariamente.
5. El Gobierno Vasco a través del Departamento competente en Vivienda realizará el correspondiente seguimiento administrativo y podrá realizar inspecciones para comprobar el cumplimiento del mismo. De las inspecciones de este seguimiento administrativo se dejará constancia documental en el propio Libro del Edificio.

Artículo 87. La Inspección Técnica del Edificio

1. Los propietarios u ocupantes de los edificios de viviendas están obligados a realizar los actos de uso y conservación conforme a su destino, debiendo en todo caso garantizar el mantenimiento de las condiciones de funcionalidad, seguridad y habitabilidad, exigidas en la normativa vigente.
2. Los propietarios de los edificios de viviendas deberán, a partir de los 50 años de antigüedad de las mismas, contando desde la fecha de concesión de la licencia de primera ocupación o en su defecto desde la fecha de expedición del certificado final de la obra, y posteriormente cada diez años, realizar a través de técnico competente una inspección técnica del edificio, que certificará sobre su estado general de





conservación y en particular sobre los aspectos relativos a su estabilidad estructural, estanqueidad y estabilidad de los cerramientos de fachada y cubierta, seguridad de uso de las instalaciones y condiciones mínimas de habitabilidad, en la forma y condiciones que reglamentariamente se determinen.

3. Cuando la inspección técnica del edificio verifique la existencia de defectos graves en su estructura, elementos de fachada, cubiertas o canalizaciones, que constituyan un riesgo para la seguridad de la edificación y/o de las personas, determinará las medidas mínimas necesarias a adoptar con carácter de urgencia para garantizar dicha seguridad y su plazo de realización, estando los propietarios afectados obligados a su ejecución en el plazo señalad.
4. La inspección técnica deberá efectuarse dentro del período de los doce meses siguientes a la fecha de expiración de los períodos señalados en el apartado 1.
5. El incumplimiento de los deberes señalados en el apartado 2 del presente artículo, podrán dar lugar a la intervención de la Administración Local competente, a través de los instrumentos coercitivos y de ejecución subsidiaria previstos al efecto en la normativa al respecto.

CAPÍTULO III EL CONSEJO DE CALIDAD, SOSTENIBILIDAD E INNOVACIÓN DE LA VIVIENDA

Artículo 88.- El Consejo de calidad, sostenibilidad e innovación

1. Para garantizar un desarrollo eficiente de los planteamientos recogidos en los artículos anteriores, se creará reglamentariamente el Consejo de calidad, sostenibilidad e innovación de la Vivienda, como órgano consultivo de carácter técnico con funciones de asesoramiento y propuestas a la administración en las materias indicadas, y con funciones eminentemente técnicas de mejora de la calidad arquitectónica relacionada con la vivienda y los diversos elementos materiales que la componen.
2. La composición y el funcionamiento se determinará por el Consejero competente en la materia del Gobierno Vasco, estando al menos representados: el gobierno Vasco, los colegios y asociaciones profesionales y empresariales, centros tecnológicos, la universidad, el movimiento ecologista y otros entes de interés relacionados con la construcción de vivienda.
3. Este consejo podrá trabajar en comisiones específicas, que se creen al efecto, una de ellas será la actual "Comisión de la Calidad de la Edificación", que pasará a formar parte de este Consejo





TÍTULO VI UTILIZACIÓN ANTISOCIAL DEL PARQUE DE VIVIENDA

CAPÍTULO I LA VIVIENDA VACÍA

Artículo 89. Definición

1. La desocupación continuada de las viviendas implica un uso antisocial y medioambientalmente no sostenible de la propiedad.
2. Para determinar la falta de ocupación de una vivienda vacía o permanentemente desocupada la Administración tendrá en cuenta, entre otros, los siguientes factores:
 - a) Los datos del padrón de habitantes y de otros registros públicos de residentes u ocupantes
 - b) Consumos anormalmente bajos de agua, gas y electricidad
 - c) Recepción de correo y notificaciones en otros lugares
 - d) Utilización habitual de otros lugares para realizar comunicaciones telefónicas e informáticas
 - e) Declaraciones o actos propios del titular de la vivienda
 - f) Declaraciones y comprobaciones del personal al servicio de las Administraciones Públicas que tiene atribuidas las funciones de inspección en materia de vivienda y de los agentes de la autoridad en general
 - g) Declaraciones de los vecinos próximos
 - h) Negativa injustificada del titular de la vivienda de facilitar comprobaciones de la Administración cuando no se desprenda la existencia de ninguna causa verosímil que pueda fundamentarla y cuando consten además otros indicios de falta de ocupación

Artículo 90. Políticas públicas de fomento dirigidas a garantizar la ocupación de las viviendas

Con el objetivo de la protección del medio ambiente y la racionalización social de los recursos físicos y residenciales, las Administraciones Públicas vascas impulsarán políticas de fomento para potenciar y ampliar la incorporación al mercado, preferentemente en alquiler, de las viviendas desocupadas.

Artículo 91. Canon o arbitrio de naturaleza no fiscal sobre las viviendas vacías

1. Se crea el canon sobre las viviendas vacías, arbitrio de naturaleza no fiscal, sino social y ecológica, destinado a la garantía de la función social de la propiedad y del medio ambiente urbano y rural.
2. El canon será de aplicación a las viviendas que los Ayuntamientos vascos declaren desocupadas.





Artículo 92. Devengo

El devengo del canon se producirá en el momento en el que se realice la declaración administrativa de vivienda desocupada a la que se hace referencia en el artículo 91.2 de esta Ley.

Artículo 93. Hecho imponible

1. Constituyen el hecho imponible y deberá dar lugar a la declaración administrativa de vivienda desocupada a la que se hace referencia en el artículo 91.2 de esta Ley las viviendas situadas en el territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco en las que no habite ninguna persona durante más de trescientos cincuenta días en el curso de un año, salvo que concurra las excepciones reguladas en el siguiente artículo.
2. Se entenderá que está desocupada la vivienda en la que concurra alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) Permanecer sin habitantes registrados en el Padrón municipal de habitantes por el período establecido en el número anterior, dentro del ejercicio impositivo.
 - b) Que se compruebe dicha situación bien a través de los informes de agentes de autoridad derivados de visitas al inmueble, bien a través de los datos indiciarios de dicha situación relativos a consumos de suministros básicos como agua, electricidad y análogos. A este respecto se entenderá que la vivienda está en situación de desocupación cuando no cuente con contrato de suministro de agua o de electricidad o cuando tenga consumos inferiores a los que se derivarían de su ocupación por el período establecido en el párrafo anterior, calculados en base la media habitual de consumo por persona y por año. Dichos valores serán facilitados por las compañías suministradoras que presten servicio en el municipio, si bien en defecto de información más específica podrá considerarse como desocupada aquella vivienda en la cual el consumo de agua sea inferior a 2,25 metros cúbicos por persona y año, y/o el consumo de electricidad sea inferior a 80 kilowatios/hora por persona y año, y/o el consumo de gas sea inferior a 6 metros cúbicos por habitante y año.
 - c) Los consumos descritos en la letra anterior podrán ser modificados reglamentariamente.





Artículo 94. Exenciones

Quedan exentos en todo caso del canon:

- a) las viviendas cuyos titulares residan temporalmente fuera de su residencia habitual por razones laborales, de salud u otras que, en todo caso, deberán justificar documentalmente.
- b) las viviendas que se encuentren alquiladas que, en todo caso, deberán justificar documentalmente esta circunstancia.
- c) las segundas residencias que, en todo caso, deberán justificar documentalmente esta circunstancia.

Artículo 95. Sujetos pasivos

1. Serán sujetos pasivos del canon sobre las viviendas vacías los sujetos pasivos del impuesto de Bienes Inmuebles que sean titulares de viviendas desocupadas.
2. Dichos sujetos pasivos estarán obligados a presentar declaración relativa al estado de desocupación de las mismas en el plazo de un mes desde que se produzca el mismo.

Artículo 96. Base imponible

Constituye la base imponible del tributo el número de días en que la Administración haya determinado que la vivienda ha permanecido desocupada, excluyendo los trescientos cincuenta días iniciales que dan lugar a la declaración de vivienda desocupada.

Artículo 97. Tipo de gravamen y cuota

1. El tipo de gravamen aplicable se establece en:
 - a. nueve euros por cada día de desocupación el primer año en que se devengue
 - b. doce euros por cada día de desocupación el segundo año en que se devengue
 - c. quince euros por cada uno de los siguientes días de desocupación.
2. Las anteriores cantidades podrán ser incrementadas en el caso de que una misma persona sea titular de dos o más viviendas declaradas vacías.
3. La cuota tributaria resulta de la aplicación del tipo de gravamen a la base imponible.





Artículo 98. Gestión

1. La gestión del canon sobre las viviendas vacías corresponde a los Ayuntamientos quienes lo percibe directamente de las personas o entidades titulares de las viviendas.
2. Los ingresos obtenidos por la recaudación del canon serán compartidos al 50% por Gobierno Vasco y Ayuntamientos, una vez minorados los gastos en que hayan incurrido los Ayuntamientos como consecuencia de la gestión del impuesto.
3. Los actos de gestión, liquidación e inspección de los Ayuntamientos en la gestión del canon quedan sujetos, en lo no previsto en esta Ley, a la normativa general de tributos de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Artículo 99. Registro de Viviendas Vacías

Los Ayuntamientos deberán crear y mantener un Registro de Viviendas Vacías en cada municipio, cuya información será agregada y coordinada por el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.

Artículo 100. La prescripción

El régimen jurídico de la prescripción en los actos de gestión, liquidación e inspección del tributo regulado por esta Ley se rige por lo previsto en los artículos 66 a 70 de la Ley General Tributaria.

Artículo 101. Destino del canon

La recaudación del canon sobre la vivienda vacía queda afectada a la consecución de los objetivos de las políticas públicas de vivienda.

Artículo 102. Incumplimiento del deber de conservación de la vivienda

Los Ayuntamientos también podrán coadyuvar a la persecución de la desocupación de vivienda, contraria a la función social de la propiedad dentro de su término municipal, además de con el canon creado en los artículos anteriores, mediante la imposición de sanciones por incumplimiento del deber de conservación de la vivienda.





CAPÍTULO II LA SOBREOCUPACIÓN

Artículo 103. Definición

1. Una vivienda se considera sobreocupada cuando se lleva a cabo en ella una actividad de alojamiento con ocupación excesiva en consideración a la superficie y a los servicios de la vivienda.
2. Para determinar la sobreocupación de una vivienda se pueden tener en cuenta, entre otros, los siguientes factores:
 - a) Los datos del padrón de habitantes y de otros registros públicos de residentes u ocupantes,
 - b) El pago de precio por el alojamiento,
 - c) Los consumos anormalmente elevados de agua, gas y electricidad,
 - d) La recepción de correo y notificaciones,
 - e) La utilización habitual de la vivienda para realizar comunicaciones telefónicas e informáticas,
 - f) Las declaraciones o actos propios de los titulares u ocupantes de la vivienda,
 - g) Las declaraciones y comprobaciones del personal al servicio de las Administraciones Públicas que tengan atribuidas las funciones de inspección en materia de vivienda y de los agentes de la autoridad,
 - h) Las declaraciones de los vecinos próximos
 - i) La negativa injustificada del titular de la vivienda de facilitar comprobaciones de la Administración cuando no se desprenda la existencia de ninguna causa verosímil que pueda fundamentar la negativa, cuando consten también otros indicios de sobreocupación de la vivienda.
3. Será competencia de los Ayuntamientos la determinación administrativa de vivienda sobreocupada.
4. En cualquier caso se considerará que hay sobreocupación por debajo de 10 metros cuadrados disponibles por cada uno de los habitantes de hecho de una vivienda.

Artículo 104. Políticas públicas dirigidas a evitar la sobreocupación de las viviendas

1. Los Ayuntamientos tienen la obligación de impulsar políticas de control, inspección y penalización para evitar la sobreocupación de las viviendas.
2. A tales efectos, los Ayuntamientos podrán imponer las sanciones previstas en el artículo 170.27 de esta Ley, así como, en casos extremos incoar expediente de expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, de acuerdo con el artículo 153 de esta Ley.





TÍTULO VII GARANTÍAS DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS EN MATERIA DE VIVIENDA

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 105. Igualdad en el acceso y la ocupación de la vivienda

1. Todas las personas tienen que poder tener acceso a una vivienda y ocuparla, cumpliendo los requerimientos legales y contractuales que sean de aplicación a su relación jurídica concreta, sin sufrir discriminaciones directas o indirectas ni asedio. En cumplimiento de este mandato, las Administraciones Públicas adoptarán las medidas pertinentes, aplicables a todas las personas y agentes, tanto en el sector público como en el sector privado.
2. Las medidas pueden consistir en acciones positivas en favor de colectivos y personas vulnerables, en la prohibición de conductas discriminatorias y en la exigencia de eliminación de obstáculos y restricciones al ejercicio del derecho a la vivienda y de realización de ajustes razonables para garantizarlo.
3. Son objeto específico de la acción protectora mencionada en los apartados anteriores las situaciones y actuaciones siguientes:
 - a) La discriminación directa, que se entenderá producida cuando una persona sea tratada, en algún aspecto relacionado con la vivienda, de forma diferente a otra en situación análoga, sin que el tratamiento diferenciado pueda resultar justificado objetiva y razonablemente con una finalidad legítima y los medios para la consecución de esta finalidad sean adecuados y necesarios.
 - b) La discriminación indirecta, que se dará cuando una disposición normativa, un Plan, una cláusula convencional o contractual, un pacto individual, una decisión unilateral, un criterio o una práctica aparentemente neutros ocasionen una desventaja particular a una persona respecto de otras en su ejercicio del derecho a la vivienda. No existe discriminación indirecta cuando las actuaciones se pueden justificar objetiva y razonablemente por una finalidad legítima y los medios para la consecución de esta finalidad sean adecuados y necesarios.
 - c) El asedio, considerado como toda conducta que, mediante actuaciones u omisiones diversas, incluso legalmente amparadas, tenga por objetivo perturbar a la persona asediada en el uso pacífico de su vivienda creando un entorno hostil, ya sea en el aspecto material o en el social o personal, con la finalidad última de forzar la adopción de una decisión no deseada sobre el derecho que ampara su ocupación. El asedio constituye discriminación a los efectos de esta Ley.





d) Se entenderán por ajustes razonables las medidas de adecuación dirigidas a atender las necesidades singulares de determinadas personas, para facilitar, sin imponer una carga desproporcionada, su inclusión social y el goce del derecho a la vivienda en igualdad de condiciones que el resto de las personas. Para establecer si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta su coste, los efectos discriminatorios que suponga su no adopción, las características de la persona, entidad u organización que la tiene que poner en marcha y la posibilidad de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda. Las administraciones públicas competentes pueden establecer un régimen de ayudas públicas para contribuir a los gastos derivados de la obligación de realizar ajustes razonables.

Artículo 106. Carga de la prueba

En los procedimientos en que la parte denunciante o demandante alega hechos que permiten presumir la existencia de discriminación respecto al ejercicio del derecho a la vivienda, el órgano competente, después de apreciarlos, teniendo en cuenta la disponibilidad y facilidad probatoria que corresponde a cada una de las partes y el principio de igualdad de las partes, exigirá del denunciado o demandado la aportación de una justificación objetiva y razonable sobre el respeto del derecho a la igualdad en su actuación o inactividad.

CAPÍTULO II AGENTES VINCULADOS A LA VIVIENDA

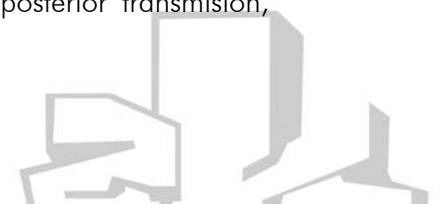
SECCIÓN 1ª. Agentes que intervienen en el proceso de edificación y rehabilitación de viviendas

Artículo 107. Agentes y régimen jurídico

1. Son agentes que intervienen en el proceso de edificación y rehabilitación de viviendas los previstos en la normativa de ordenación de la edificación, aunque a efectos de esta Ley la regulación se circunscribe a los agentes promotor y constructor. Ambos quedan sujetos al régimen jurídico y obligaciones que se establecen en esta Ley, sin perjuicio de lo que determina la mencionada normativa sectorial específica.
2. En el supuesto de que un promotor o constructor compatibilice su actividad con la transacción inmobiliaria, será considerado también agente de la transacción inmobiliaria a los efectos de esta Ley.

Artículo 108. El promotor

1. Es promotor de viviendas la persona física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, aunque sea ocasionalmente, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación y rehabilitación de viviendas para uso propio o para su posterior transmisión,





entrega o cesión a terceros por cualquier título.

2. Son obligaciones del promotor:

- a. Ejercer sobre el solar en construir o sobre el inmueble en rehabilitar la titularidad de un derecho que le faculte para la realización de las obras correspondientes.
- b. Obtener las preceptivas licencias de edificación y autorizaciones administrativas, y disponer del proyecto técnico de la obra.
- c. Entregar al adquirente la documentación e información exigibles, en los términos de esta Ley. En el caso del autopromotor, la obligación corresponderá al constructor.
- d. Suscribir los seguros y garantías establecidas legalmente. Esta obligación no será exigible en el caso del autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio pero, en el caso de transmisión entre vivos de la vivienda en el plazo de 10 años, el autopromotor quedará obligado a contratar los seguros y garantías por el tiempo que reste para completar los 10 años, excepto cuando el adquirente le exonere expresamente.
- e. Suscribir póliza de seguro o aval que garantice la devolución de cantidades recibidas a cuenta del precio total convenido, aunque sean calificadas de arras, señal, reserva o cualquiera otra denominación siempre y cuando tengan la misma finalidad, para el supuesto de un incumplimiento de la obligación de entrega de la vivienda en las condiciones pactadas y, muy especialmente, cuando las obras no comiencen o acaben por cualquier causa en el plazo convenido, cuando no se obtenga cédula de habitabilidad y, en el caso de una doble venta, cuando se haya transmitido a un tercero protegido por la publicidad registral. La devolución tiene que comprender no sólo la cantidad entregada a cuenta, sino también los intereses moratorios que se acrediten desde la fecha en que se cobraron las cantidades hasta el momento en que se haga efectiva la devolución, sin perjuicio de las indemnizaciones que puedan corresponder al adquirente en caso de incumplimiento del vendedor.
- f. En el supuesto de promociones bajo el régimen de comunidad de propietarios o sociedad cooperativa legalmente constituida, garantizar la devolución de las cantidades destinadas a la adquisición del suelo donde se tengan que emplazar las viviendas, percibidas de las personas físicas integradas en la correspondiente comunidad o sociedad.

Artículo 109. El promotor social

A efectos de esta Ley se consideran promotores sociales los promotores sin ánimo de lucro que, además de los requisitos establecidos en el artículo anterior, llevan a cabo promociones de obra nueva o de rehabilitación de viviendas amparadas en los Planes de vivienda de las Administraciones Públicas vascas, dirigidas a incrementar la oferta de Vivienda de Protección Pública de forma principal, habitual, estable en el tiempo y concertada con el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.





Artículo 110. El constructor

1. Es constructor la persona física o jurídica que ejecuta, con medios humanos y materiales propios o ajenos, obras de edificación o rehabilitación. Las funciones de promotor y constructor pueden ser asumidas por la misma persona, física o jurídica.
2. Son obligaciones del constructor:
 - a. Ejecutar la obra con sujeción al proyecto, a la legislación aplicable y a las instrucciones de la dirección técnica y facultativa, con la finalidad de obtener la calidad exigida en el proyecto
 - b. Designar a la persona que asume la representación técnica del constructor en la obra y que, por su titulación o experiencia, debe tener la capacitación adecuada de acuerdo con las características y la complejidad de la obra
 - c. Asignar a la obra los medios humanos y materiales requeridos, según su importancia
 - d. Firmar el acta de replanteo o de comienzo y el acta de recepción de la obra
 - e. Facilitar al director de la obra los datos necesarios para la elaboración de la documentación de la obra ejecutada
 - f. Suscribir los seguros y garantías previstas legalmente
 - g. Responder directamente ante el promotor de la adecuación de la obra al proyecto y al contrato, en relación con la actuación de las personas físicas o jurídicas con las que subcontrate determinadas partes o instalaciones.

SECCIÓN 2ª. Agentes que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios

Artículo 111. Agentes y régimen jurídico

A los efectos de esta Ley, son agentes que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios el administrador de fincas y el agente inmobiliario. Ambos quedan sujetos al régimen jurídico y obligaciones que se establecen en esta Ley, sin perjuicio de lo que determine la normativa sectorial específica.

Artículo 112. El administrador de fincas

1. Es administrador de fincas la persona física que se dedica de forma habitual y retribuida a la prestación de servicios de administración y asesoramiento a los titulares de bienes inmuebles y a las comunidades de propietarios. También podrán considerarse administradores de fincas las Corporaciones y otras personas jurídicas en las condiciones y en los términos establecidos por el ordenamiento jurídico.
2. Para el ejercicio de la actividad de administrador de fincas es preciso disponer de la capacitación profesional y cumplir las condiciones legales exigibles. La capacitación y habilitación requerida se entenderá acreditada por la incorporación a los colegios profesionales correspondientes, siempre y cuando exijan los requisitos mencionados





y se acredite ante el Departamento competente en materia de Vivienda del Gobierno Vasco que la incorporación está vigente y no suspendida.

3. En el supuesto de que el administrador de fincas compatibilice su actividad con la transacción inmobiliaria, será considerado agente de la transacción inmobiliaria a los efectos de esta Ley.

Artículo 113. Obligaciones del administrador de fincas

1. El administrador de fincas tiene que actuar con eficacia, diligencia profesional, responsabilidad y sujeción a la legalidad vigente y a los códigos éticos establecidos en el sector, con independencia y especial consideración a la protección de los derechos de los consumidores, de conformidad con este Título.
2. Para garantizar los derechos de los consumidores, el administrador de fincas tiene que encontrarse cubierto por un seguro de responsabilidad civil, que puede constituirse a través de los colegios profesionales.

Artículo 114. El agente inmobiliario

1. Es agente inmobiliario la persona física que se dedica de forma habitual y retribuida, dentro del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco, a la prestación de servicios de mediación en transacciones inmobiliarias, referidos a las operaciones de compraventa, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles, así como los derechos relativos a los mismos, incluida su constitución.
2. Para el ejercicio de la actividad de agente inmobiliario es preciso disponer de la capacitación profesional y cumplir las condiciones legales exigibles. La capacitación y habilitación requerida se entenderán acreditadas por la incorporación a los colegios profesionales correspondientes, siempre y cuando exijan los requisitos mencionados y se acredite ante el Departamento competente en materia de Vivienda del Gobierno Vasco que la incorporación está vigente y no suspendida.
3. Son requisitos para el ejercicio de la actividad de agente inmobiliario:
 - a. Disponer de un establecimiento abierto al público a tal efecto.
 - b. Estar en posesión de la capacitación profesional que se exige legalmente.
 - c. Constituir y mantener en permanente vigencia una garantía para cada razón social bajo la que desarrolle su actividad, para responder de las cantidades que el agente reciba a cuenta del precio total convenido, aunque sean calificadas de arras, señal, reserva o cualquier otra denominación siempre y cuando tengan la misma finalidad. La garantía tendrá que cubrir, entre otros, los supuestos de incumplimiento de la obligación de entrega de la vivienda en las condiciones pactadas y, muy especialmente, la posibilidad de que las obras no comiencen o acaben por cualquier causa en el plazo convenido, la de que no se obtenga cédula de habitabilidad y, en el caso de doble venta, la de la transmisión a un tercero protegido por la publicidad registral.





Reglamentariamente se podrán determinar las modalidades y criterios de fijación del riesgo a cubrir por esta garantía.

- d. Constituir y mantener, con vigencia permanente, póliza de responsabilidad civil para responder del ejercicio de la actividad mediadora desarrollada por cada razón social bajo la que desarrolle su actividad. Reglamentariamente se podrán determinar las modalidades y criterios de fijación del riesgo a cubrir por esta póliza de responsabilidad.

Artículo 115. Obligaciones del agente inmobiliario

Son obligaciones del agente inmobiliario:

- a. Llevar a cabo la transacción con diligencia profesional y responsabilidad y con sujeción a la legalidad vigente y a los códigos éticos establecidos en el sector, con independencia y especial consideración a la protección de los derechos de los consumidores de vivienda.
- b. Antes de iniciar una oferta de inmueble, el agente está obligado a suscribir una nota de encargo con el propietario que le encargue la transacción, que le habilite para publicitar y ofertarlo, percibir cantidades a cuenta o formalizar cualquier precontrato o contrato con terceros. No se podrán ofertar o publicitar inmuebles de terceros sin nota de encargo. Los datos que tienen que constar necesariamente en la nota de encargo, de las que tendrá que existir documentación acreditativa, son los siguientes:
 - i. Identidad del agente y número de inscripción en el Registro de homologación para los agentes inmobiliarios de Euskadi, o en el correspondiente colegio profesional, en el caso de que el agente esté inscrito y cumpla los requisitos exigibles.
 - ii. Identidad del propietario del inmueble o, en su caso, representación en la que actúa.
 - iii. Plazo de duración del encargo.
 - iv. Descripción de la operación encomendada.
 - v. Identificación de la finca o fincas, sus datos registrales, cargas, gravámenes y/o afectaciones de cualquier naturaleza, así como el régimen de protección de la vivienda, en su caso, y precio de la oferta. El cliente que encarga la transacción tiene que poner de manifiesto, bajo su responsabilidad, cualquier otro aspecto jurídico de especial relevancia, en especial tener procedimientos judiciales pendientes por cuestiones relacionadas con el inmueble.
 - vi. Retribución del agente inmobiliario y forma de pago. En ningún caso se puede percibir retribución, por la misma operación, de las dos partes de la transacción.
 - vii. Derechos y obligaciones de las partes, con indicación de las facultades concedidas al agente.





SECCIÓN 3ª. Registros de homologación de los agentes vinculados con la vivienda

Artículo 116. Carácter de los Registros

1. Se podrán crear Registros de homologación de los agentes vinculados con la vivienda.
2. Los registros de homologación son registros administrativos de carácter voluntario u obligatorio que tienen por objeto la inscripción de los agentes a qué hace referencia el Capítulo II de este Título. Los Registros dependerán del Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco y responderán a la tipología de los agentes.
3. La inscripción de los agentes en el Registro se efectuará en los términos y según el procedimiento que reglamentariamente se apruebe. Es condición para la inscripción la acreditación del cumplimiento de los requisitos y cualificaciones indicados en esta Ley y los que reglamentariamente se establezcan.
4. La inscripción será voluntaria, u obligatoria, según se determine reglamentariamente.
5. La no inscripción en los Registros de homologación no afectará la validez de los contratos y a las demás actuaciones que puedan haberse celebrado con la intervención del agente, en relación con la vivienda.
6. El reglamento de los Registros concretará las condiciones y el procedimiento para la comprobación de los asentamientos, su renovación, resolución y además aspectos de funcionamiento.

Artículo 117. Distintivo de inscripción en los Registros

El Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco creará un distintivo y placa de formato y características específicas que tendrá que ser colocada en lugar visible para el público en cada uno de los locales del agente inscrito, así como en el papel comercial y en la publicidad de los agentes, y que contendrá el número de inscripción del agente en el Registro correspondiente.

CAPÍTULO III PUBLICIDAD DE LA VIVIENDA

Artículo 118. La publicidad y su carácter vinculante

1. Todos los agentes que intervienen en la edificación, rehabilitación y prestación de servicios inmobiliarios tienen que someterse a la normativa que prohíbe la utilización de publicidad ilícita y, especialmente, a las normas reguladoras de la publicidad que se establecen en esta Ley.





2. Se entiende por publicidad toda forma de comunicación dirigida a los consumidores o al público en general, con el fin de promover de forma directa o indirecta la transmisión, arrendamiento o cualquiera otra forma de cesión de viviendas a título oneroso.
3. La publicidad se tiene que ajustar a los principios de veracidad y suficiencia y no puede contener informaciones que induzcan o puedan inducir a error a sus destinatarios.
4. Las características de las viviendas, sus anexos, servicios e instalaciones comunes, así como las especificaciones sobre si están ya acabados o se encuentran en fase de proyección o construcción, ofertadas en la publicidad realizada, serán exigibles ulteriormente por el comprador, aunque no se hubiese hecho mención específica de ellas en el contrato de transmisión.

Artículo 119. Menciones obligatorias

En toda publicidad, el agente debe hacer constar necesariamente:

- a) La localización de la vivienda
- b) El estado de la vivienda ofertada, en el sentido de si se encuentra ya acabada, está en fase de construcción, o simplemente proyectada.
- c) La superficie útil. En caso de anexos, su superficie se hará constar de forma diferenciada.
- d) El responsable de la promoción, con dirección y teléfono de contacto.

CAPÍTULO IV OFERTA DE LA VIVIENDA

Artículo 120. Oferta para la venta en primera transmisión

1. Todos los agentes que intervienen en la edificación, rehabilitación y transacción inmobiliaria tienen que someterse a las normas reguladoras de la oferta que se establecen en esta Ley.
2. El interesado en adquirir una vivienda de nueva construcción debe recibir información suficiente sobre las condiciones esenciales de lo que se le ofrece. Esta información debe entregarse antes de poder percibir cualquier cantidad a cuenta del precio final, siempre y cuando el importe supere el uno por ciento del precio fijado para la transmisión. Los pagos parciales inferiores generarán esta obligación cuando, sumados todos ellos, sean iguales o superiores a este uno por ciento.
3. La información mínima de la oferta debe hacer referencia a los extremos siguientes:





- a) Identificación de la vivienda y descripción de las características esenciales, como superficie útil de la vivienda, y la de sus anexos, que tendrá que constar separadamente; materiales utilizados en la construcción; orientación principal; grado de aislamiento térmico y acústico; medidas de ahorro energético; y servicios e instalaciones de que dispone, tanto individuales como comunes del edificio o complejo inmobiliario de que forma parte.
 - b) Identificación registral de la finca, con referencia a sus cargas, gravámenes y/o afectaciones de cualquier naturaleza. Si procede, cuota de participación que corresponda en relación al total del valor del inmueble.
 - c) Importe de los gastos comunitarios, en el supuesto de que la vivienda se encuentre bajo el régimen de propiedad horizontal.
 - d) Precio total de la transmisión, con indicación de los impuestos que la graban y que legalmente corresponden al comprador así como otros gastos inherentes al contrato que le sean imputables.
 - e) Condiciones económicas y financieras de la transmisión: forma y plazos de pago, con referencia a si se exige o no entrada inicial; intereses que se acrediten y la forma de aplicarlos.
4. Si se trata de una oferta de transmisión de viviendas en proyecto o construcción, además de los requisitos mencionados, se tienen que hacer constar los plazos de inicio de las obras y de entrega de la vivienda.

Artículo 121. Oferta para la venta en segundas y sucesivas transmisiones

En caso de oferta de viviendas en segundas o sucesivas transmisiones se tienen que facilitar los siguientes datos:

- a) Antigüedad del edificio; estado de conservación; servicios e instalaciones de que dispone, tanto individuales como comunes.
- b) Gastos comunitarios pendientes, en el supuesto de que la vivienda se encuentre bajo el régimen de propiedad horizontal.
- c) Estado de ocupación de la vivienda.

Artículo 122. Oferta para el arrendamiento

1. En la oferta de un arrendamiento hay que proporcionar al destinatario información suficiente sobre las condiciones esenciales de la vivienda, tanto físicas como jurídicas, así como de las condiciones básicas del contrato. Esta información debe entregarse antes de poder recibir cualquier cantidad a cuenta.
2. En particular, la información mínima debe hacer referencia a los extremos siguientes:
 - a) Descripción de la vivienda, con indicación de la superficie útil; de sus servicios, instalaciones y suministros.
 - b) El precio total de la renta, con desglose y detalle de los servicios accesorios y otras cantidades que sean asumidas por el arrendatario, identificando la





- periodicidad de la liquidación.
- c) Plazo del arrendamiento.
- d) Forma de actualización del precio de la renta a lo largo del plazo del arrendamiento.
- e) Fianza y otras garantías que se exijan al arrendatario.

Artículo 123. Acreditación de las condiciones de habitabilidad

En los supuestos regulados en el presente Capítulo, se considerará información válida y suficiente sobre las condiciones físicas de la vivienda, la contenida en la cédula de habitabilidad, en la calificación definitiva en el caso de Viviendas Protegidas, o en el certificado emitido por una Entidad Colaboradora de la Administración debidamente acreditada, sobre el control del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.

CAPÍTULO V TRANSMISIÓN Y ARRENDAMIENTO DE LA VIVIENDA

Artículo 124. Principios contractuales en la transmisión y arrendamiento de viviendas

1. En todo contrato de transmisión de la propiedad o de cesión de uso formalizado en el marco de una actividad empresarial o profesional, las cláusulas tienen que cumplir los requisitos siguientes:
 - a) Concreción, claridad y sencillez en la redacción, con posibilidad de comprensión directa y sin referencias a textos o documentos que no se faciliten previamente o simultáneamente a la formalización del contrato.
 - b) Buena fe y justo equilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes, que excluye la utilización de cláusulas abusivas, según la definición recogida en la Ley 26/1984, de 19 de julio, general para la defensa de los consumidores y usuarios. Se consideran en todo caso abusivas todas las estipulaciones no negociadas que, en contra de la buena fe, establecen un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes, en perjuicio del consumidor así como las cláusulas que vinculan el contrato sólo a la voluntad del empresario o profesional, las que significan privación de derechos básicos del consumidor y las que signifiquen inexistencia de reciprocidad.
 - c) En caso de duda sobre el sentido de una cláusula, prevalece la interpretación más favorable al consumidor.
2. El cumplimiento de esta prescripción se documentará mediante la cédula de habitabilidad, la calificación definitiva en el caso de Viviendas Protegidas, o el certificado emitido por una Entidad Colaboradora de la Administración debidamente acreditada, sobre el control del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.





Artículo 125. Requisitos para transmitir viviendas en construcción o recibir cantidades a cuenta

Son requisitos previos para poder celebrar un contrato de transmisión de una vivienda en construcción, o para recibir cualquier cantidad a cuenta, los siguientes:

- a) Tener licencia de edificación que describa el inmueble objeto de la transmisión.
- b) Ostentar la titularidad de un derecho sobre la finca que faculte para construir en ella o rehabilitarla y transmitirla. Debe hacerse expresa indicación de las cargas y gravámenes que afecten tanto a la vivienda como a los elementos comunes del edificio del que forma parte.
- c) Tener otorgadas las garantías y seguros legalmente exigibles.
- d) Individualizar el crédito hipotecario para cada finca registral, en su caso.

Artículo 126. Requisitos para transmitir viviendas acabadas de nueva construcción o recibir cantidades a cuenta

Son requisitos previos para poder celebrar un contrato de transmisión de una vivienda acabada de nueva construcción, o para recibir cualquier cantidad a cuenta, los siguientes:

- a) Tener licencia de edificación que describa como vivienda el inmueble que es objeto de transmisión.
- b) Disponer de la conexión del servicio general de los suministros previstos en red de forma individualizada para cada vivienda del edificio, cuando el tipo de suministro lo permita, de acuerdo con la legislación vigente.
- c) Disponer de certificación entregada por los técnicos competentes sobre la idoneidad de los materiales y de las redes de servicios.
- d) Disponer de las autorizaciones administrativas y documentos necesarios para la ocupación de la vivienda.
- e) Tener otorgadas las garantías y seguros legalmente exigibles.
- f) Haber formalizado el Libro del edificio correspondiente.
- g) Haber sido dividido el crédito hipotecario, si procede, entre las diferentes entidades registrales del inmueble.

Artículo 127. Documentación que es preciso entregar al adquirente

1. En los actos y contratos de transmisión de viviendas nuevas, el transmitente tiene que entregar al adquirente la documentación siguiente:

- a) Plano de situación del edificio.
- b) Plano de superficie de la vivienda, con medición acreditada por técnico competente. Si hay anexos, medición diferenciada.
- c) Memoria de calidades.
- d) Cédula de habitabilidad, o cédula de calificación definitiva en el caso de vivienda con protección oficial.
- e) Nota simple informativa del Registro de la Propiedad, actualizada.





- f) Documentación relativa a las garantías de la vivienda, con especificación del garante, el titular de la garantía, los derechos del titular y el plazo de duración.
 - g) Documentación relativa a la hipoteca, si está constituida.
 - h) Si procede, escritura de declaración de obra nueva y división horizontal, y de los estatutos que regirán la comunidad de propietarios, si ya hubiesen sido otorgados.
 - i) Documentación necesaria para contratar los servicios y suministros de la vivienda.
2. En los actos y contratos de transmisión de viviendas de segunda o sucesivas transmisiones, a los documentos señalados en el anterior apartado se han de añadir la Certificación emitida por el secretario de la comunidad de propietarios sobre el estado de deudas de la vivienda, en caso de vivienda bajo el régimen de propiedad horizontal. El certificado tiene que especificar si el edificio ha sido objeto de reparaciones de elementos estructurales y, en todo caso, la previsión de obras a realizar aprobadas o pendientes de aprobación. También se añadirá la certificación sobre el control de cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.
 3. Los gastos derivados de la obtención de la documentación mencionada no tienen que correr a cargo del adquirente de la vivienda.

Artículo 128. Requisitos para el arrendamiento de viviendas

1. La entrega de la documentación acreditativa de la información requerida en la oferta de un arrendamiento, según prevé el artículo 122 de esta Ley, es requisito para la suscripción del contrato. La superficie de la vivienda tiene que quedar acreditada mediante plano de mediciones, suscrito por técnico competente.
2. El ocupante tiene derecho a que se le entregue la cédula de habitabilidad o acreditación equivalente con la suscripción del contrato.
3. En la formalización de los contratos de alquiler de fincas urbanas es obligatoria la prestación de una fianza en los términos establecidos por la legislación sobre arrendamientos urbanos. Estas fianzas se depositarán en el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.

CAPÍTULO VI LIMITACIONES DE DISPONER COMO CONSECUENCIA DE LA RECEPCIÓN DE AYUDAS PÚBLICAS A LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA LIBRE

Artículo 129. Limitación de disponer.

1. Las Viviendas Libres para cuya adquisición se hayan recibido ayudas económicas directas de una Administración Pública vasca no podrán ser transmitidas en el plazo de 10 años contados desde la fecha de formalización de la compraventa en





escritura pública o desde la fecha del contrato de arrendamiento sin antes devolver a la Administración la ayuda percibida junto con el interés legal correspondiente. Dicha limitación de disponer deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

2. No se considerará transmisión, a estos efectos, la adjudicación de la totalidad de la vivienda a uno de los cotitulares como consecuencia de separaciones matrimoniales, divorcios, anulaciones matrimoniales o ruptura de la pareja de hecho acogida a la Ley 2/2003 previa cancelación de la inscripción practicada en el Registro de Parejas de hecho de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

TÍTULO VIII GARANTÍAS JURÍDICAS DEL ADECUADO USO SOCIAL DEL PARQUE DE VIVIENDA PROTEGIDA

CAPÍTULO I ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 130. Ámbito de aplicación

1. Las Vivienda de Protección Pública adjudicadas por el procedimiento del artículo 57.1 de esta Ley por el Gobierno Vasco a partir de la entrada en vigor de esta Ley serán objeto de venta forzosa en segundas y posteriores transmisiones.
2. El sistema de tanteo y retracto se utilizará en segundas y posteriores transmisiones para las siguientes Viviendas de Protección Pública:
 - a. las calificadas con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 7/1988, de 15 de Abril, de derecho preferente de adquisición en las transmisiones de viviendas de protección oficial a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi y antes de la entrada en vigor de esta Ley, con independencia de su procedimiento de adjudicación.
 - b. las adjudicadas por parte de los Ayuntamientos y los promotores privados, cooperativas y otros agentes a través de los procedimientos del artículo 57, números 2, 3 y 4 de esta Ley con posterioridad a la entrada en vigor de esta Ley.
 - c. en general y todo tiempo, las que sean objeto de procedimientos de ejecución patrimonial por parte de los tribunales.





CAPÍTULO II DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE

Artículo 131. Concepto.

La Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco podrá ejercer los derechos de tanteo y retracto en la primera y sucesivas transmisiones de los suelos, parcelas o solares con destino a Vivienda de Protección Pública y de todas las Viviendas de Protección Pública.

Artículo 132. Ámbito de actuación del derecho de adquisición preferente de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

1. La Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco ostenta este derecho de adquisición preferente sobre todas las transmisiones onerosas de suelos, parcelas, solares con destino a Viviendas de Protección Pública.
2. La Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco ostenta este derecho de adquisición preferente sobre todas las Vivienda de Protección Pública y sus anejos en todos los casos de transmisiones intervivos, gratuitas u onerosas, voluntarias o derivadas de un procedimiento de ejecución patrimonial, en el caso de las viviendas de regulación autonómica en primera y única instancia y en el caso de las viviendas de regulación municipal en defecto de ejercicio del derecho por parte de los Ayuntamientos.
3. Se exceptúan los derechos de tanteo y retracto en los casos de transmisiones gratuitas intervivos a favor de descendientes, ascendientes, cónyuges o parejas de hecho. La cesión de la vivienda y sus anejos a la sociedad de gananciales del matrimonio o pareja de hecho y la adjudicación de la vivienda y anejos a uno de los integrantes del matrimonio o pareja por disolución de la sociedad de gananciales no tendrán la consideración de transmisión a los efectos del derecho de adquisición preferente.

Artículo 133. Plazo de duración del derecho.

La Administración gozará de los derechos de tanteo y retracto mientras los suelos estén calificados con destino a vivienda protegida y mientras la vivienda y anejos permanezcan dentro del régimen de Vivienda de Protección Pública.

Artículo 134. Precio de adquisición.

1. En las transmisiones onerosas de suelo, parcela o solar con destino a Vivienda de Protección Pública el precio de adquisición para la Administración será el del límite máximo de precio establecido en el artículo 26 bis de esta Ley.





2. En las transmisiones a título gratuito el precio de adquisición para la Administración será el del valor máximo legal de la vivienda y anejos.
3. En las transmisiones a título oneroso, tanto voluntarias como derivadas de un procedimiento de ejecución patrimonial, el precio de adquisición de la Vivienda de Protección Pública y anejos vinculados será el de la transmisión objeto de tanteo o de retracto cuando este sea inferior al precio máximo legal de dichos bienes, y el precio máximo legal que le corresponde a la Vivienda de Protección Pública y anejos en el momento de la notificación del ejercicio del derecho de adquisición preferente cuando aquel sea superior.

Artículo 135. Procedimiento.

1. Los y las propietarias de suelo, parcela o solar con destino a Vivienda de Protección Pública deberán comunicar al Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco de forma fehaciente su voluntad de enajenar, especificando, el precio y la forma de pago, y las condiciones esenciales de la transmisión.
2. Los y las propietarias de Viviendas de Protección Pública deberán comunicar al Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco de forma fehaciente su voluntad de enajenarlas, especificando, en el caso de las transmisiones a título oneroso, la identidad de la persona interesada en la adquisición, el precio y la forma de pago, y las condiciones esenciales de la transmisión. En las transmisiones a título gratuito la comunicación incluirá los mismos extremos, sustituyendo el precio por el valor legal de la vivienda y anejos vinculados.
3. Si el Gobierno Vasco no ejercitara el tanteo en el plazo de 60 días naturales contados desde la notificación completa y fehaciente se producirá la caducidad del derecho respecto a la transmisión notificada.
4. Cuando no existiera notificación, ésta fuera defectuosa o incompleta, se produjera la transmisión antes de transcurrido el plazo de caducidad para ejercitar el tanteo, o en condiciones distintas a las notificadas, la Administración podrá ejercitar el derecho de retracto en el plazo de 60 días naturales contados desde la notificación de la transmisión, que deberá hacerse en todo caso, o desde que tuviera conocimiento de la transmisión del bien.
5. El ejercicio de los derechos de adquisición preferente por parte de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco se acordará mediante Orden del Consejero o Consejera competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco. En dicha Orden se podrá acordar, asimismo, que el suelo o la vivienda la adquirirá una sociedad pública adscrita a dicho Departamento, un ente institucional vinculado al Gobierno Vasco, o bien un Ayuntamiento, una sociedad pública o ente institucional vinculado a la Administración municipal, previo acuerdo.





Artículo 136. Oferta de venta a la Administración.

1. Las personas propietarias de suelo, parcela o solar con destino a Vivienda de Protección Pública, así como Vivienda de Protección Pública que quieran enajenarlas podrán también notificar su intención de vender a la Administración.
2. En estos casos bastará con poner en conocimiento del Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco su voluntad de vender el suelo, parcela o solar o la vivienda y anejos a la Administración, con la única indicación de titular e identificación del inmueble.

Artículo 137. Visado de los contratos.

Todos los contratos de transmisión suelo con destino a Viviendas de Protección Pública o los contratos de transmisión o documentos de adjudicación de una Vivienda de Protección Pública y sus anejos deberán presentarse ante el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco solicitando la obtención de autorización en forma de visado.

Artículo 138. Subasta pública.

1. Los procedimientos de ejecución patrimonial que afecten a los suelos con destino a Vivienda de Protección Pública o a las Viviendas de Protección Pública deberán respetar, en todo caso, el régimen legal que afecta a dichos suelos o a dichas viviendas.
2. La celebración de la subasta deberá ser notificada a la Administración con plazo de alegaciones o, en su caso, personación
3. En la convocatoria de la subasta deberá indicarse con claridad la sujeción del bien al régimen de Vivienda de Protección Pública, y, de forma expresa, la existencia de un derecho de adquisición preferente a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco y el precio máximo legal del bien en el momento de la ejecución, señalando que este será el precio máximo que podrá alcanzar el bien en la subasta.
4. El acta de la subasta deberá remitirse al Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, con indicación del precio alcanzado y la identidad del adquirente. Dicha comunicación tendrá carácter de notificación a los efectos del derecho de adquisición preferente.
5. La Administración podrá ejercitar su derecho de adquisición preferente por el precio señalado en el artículo 134 de esta Ley.





Artículo 139. Control de Notarios y Registradores.

1. Los Notarios denegarán la formalización en escritura pública de cualquier contrato o documento de adjudicación de los suelos o Viviendas de Protección Pública y anejos cuando no vaya debidamente autorizada por Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco mediante su visado, o, en su caso, se acrediten la notificación y el vencimiento de los plazos de caducidad para el ejercicio del derecho de adquisición preferente de la Administración.
2. Los Registradores de la Propiedad denegarán la inscripción de cualquier título de adquisición de los suelos o Viviendas de Protección Pública y anejos cuando no se les acredite debidamente la autorización, expresa o por transcurso de plazo de caducidad, del Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.

Artículo 140. Ejercicio del derecho de tanteo.

1. Los propietarios de suelos con destino a Vivienda Protegida deberán notificar al Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, en los términos del artículo 135 de esta Ley su voluntad de enajenarlos.
2. Los efectos de la notificación caducarán a los dos meses. Cualquier transmisión que se efectúe transcurrido dicho plazo se entenderá hecha sin dicha notificación a los efectos, entre otros, del derecho de retracto.
3. Si la enajenación pretendida se produjera como consecuencia de un procedimiento de ejecución patrimonial, el organismo que realice la adjudicación deberá notificarla a la Administración en el plazo de tres días, con indicación de precio e identidad de la persona adjudicataria, a quien se advertirá de dicha notificación.
4. La Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco podrá ejercitar el derecho de tanteo en el plazo de 60 días naturales contados desde la recepción de la notificación. También podrá comunicar durante dicho plazo su renuncia al ejercicio del derecho, que caducará si no se ejecuta dentro del plazo establecido.
5. El derecho de tanteo se ejercerá mediante notificación fehaciente hecha al transmitente u organismo que hubiera realizado la adjudicación. Se entenderá por notificación fehaciente la realizada conforme a lo establecido al respecto por la legislación reguladora del procedimiento administrativo.
6. Reglamentariamente se determinará la forma y plazo del pago, que no podrá ser superior a cuatro meses contados desde la notificación del ejercicio de tanteo salvo que se pactara entre las partes un plazo superior.





Artículo 141. Ejercicio del derecho de retracto.

1. La Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco podrá ejercitar el derecho de retracto en los siguientes supuestos:
 - a) Cuando no se le haya notificado la transmisión de un suelo con destino a Vivienda de Protección Pública o de una Vivienda de Protección Pública y anejos
 - b) Cuando se produzca la transmisión dentro del plazo que tiene la Administración para el ejercicio del derecho de tanteo.
 - c) Cuando se produzca la transmisión una vez transcurrido el plazo de caducidad de la notificación hecha a la Administración.
 - d) Cuando se produzca la transmisión en condiciones distintas a las comunicadas a la Administración.
2. La Administración podrá ejercitar el derecho de retracto en el plazo de 60 días naturales contados desde que tuviera noticia de la transmisión de la Vivienda de Protección Pública y anejos.
3. Los Notarios y Registradores de la Propiedad deberán notificar al Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco cualquier intento de formalizar en escritura pública o inscribir en el Registro las transmisiones de suelos con destino a Viviendas de Protección Pública y de Viviendas de Protección Pública y sus anejos que no vayan acompañadas de la debida autorización del citado Departamento.

Artículo 142. Adjudicación de las viviendas y anejos adquiridos.

1. Las Vivienda de Protección Pública y anejos adquiridas por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco como consecuencia del ejercicio de los derechos de adquisición preferente mantendrán el régimen legal bajo el cual fueron calificadas, pudiendo el Gobierno Vasco, en el caso de Vivienda de Protección Pública sometida a plazo de calificación, declarar su calificación indefinida.
2. Para la adjudicación de dichas viviendas y anejos vinculados se utilizará, con carácter general, las listas de demandantes inscritos en el Servicio Vasco de Adjudicación de Vivienda de Protección Pública – Etxebide.
3. En todo caso las personas adjudicatarias de estas viviendas deberán cumplir los requisitos exigidos para ser beneficiarias de una Vivienda de Protección Pública en los términos de la presente Ley.
4. El régimen de uso y tenencia de la Vivienda de Protección Pública y anejos vinculados será el mismo que tenía la vivienda adquirida como consecuencia del ejercicio por la Administración de los derechos de tanteo y retracto.





5. Cuando la Administración acuerde ejercitar estos derechos en beneficio de una sociedad pública adscrita a dicho Departamento, un ente institucional vinculado al Gobierno Vasco, un Ayuntamiento, una sociedad pública o ente institucional vinculado a la Administración municipal, estos se harán cargo de los gastos de adquisición así como del abono del precio al transmitente, y posteriormente procederá a enajenar la vivienda y anejos a la persona señalada por Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, seleccionada según lo establecido en el presente artículo.

CAPÍTULO II DESAHUCIO ADMINISTRATIVO

Artículo 143. Causas.

Procederá el desahucio administrativo contra arrendatarios, precaristas u ocupantes sin título de las Vivienda de Protección Pública, o de sus anejos vinculados, zonas comunes, locales y edificaciones complementarias, sean o no de titularidad pública, cuando concorra alguna de las siguientes causas:

- a) Falta de pago por un plazo superior a seis meses de las rentas estipuladas en el contrato de arrendamiento, o de las rentas resultantes de su revisión y actualización.
- b) Falta de pago por un plazo superior a seis meses de las cantidades exigibles por servicios comunes, o cualesquiera otros establecidos por normativa en vigor, en el caso de las viviendas sociales en régimen de alquiler.
- c) Haber sido sancionado por infracción grave o muy grave de las tipificadas en la presente Ley mediante resolución firme en vía administrativa.
- d) No destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente sin haber obtenido la preceptiva autorización administrativa de desocupación.
- e) Cesión total o parcial de la vivienda o anejo vinculado bajo cualquier título.
- f) Destinar la vivienda a un uso indebido o no autorizado.
- g) Ocupar una vivienda sin título legal para ello.

Artículo 144. Efectos

1. La persona desahuciada por aplicación de lo dispuesto en este Capítulo no tendrá derecho a compensación alguna por la pérdida de la vivienda objeto del desahucio administrativo. Tampoco tendrá derecho a recuperar las cantidades abonadas hasta el momento del desahucio.
2. Cuando la vivienda objeto de desahucio administrativo fuera de titularidad pública, la Administración recuperará la propiedad plena de la misma y volverá a adjudicarla, en función de que sea titularidad del Gobierno Vasco, sus empresas públicas o Administración Institucional o de un Ayuntamiento, sus empresas públicas o Administración Institucional, conforme respectivamente a





los procedimientos establecidos para la adjudicación de Vivienda de Protección Pública en los artículo 57.1 y 57.2 de esta Ley.

3. Cuando la vivienda objeto de desahucio administrativo proviniera de una promoción privada en régimen de alquiler, pasará a ser de titularidad pública, mediante abono del precio a su titular, salvo que la promotora optara por mantener la propiedad de la vivienda y anejos, en cuyo caso deberá volverla a adjudicar en arrendamiento en el plazo de un mes siguiendo el procedimiento de adjudicación establecido en el artículo 57.3 de esta Ley.

Artículo 145. Competencia.

1. La competencia para ejercitar el desahucio administrativo en el caso de las viviendas de titularidad pública corresponderá a la Administración que sea titular de la vivienda objeto del desahucio.
2. La competencia para ejercitar el desahucio administrativo en el caso de las Vivienda de Protección Pública de promoción privada corresponderá siempre al Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.

Artículo 146. Procedimiento.

Reglamentariamente el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco regulará el procedimiento de desahucio administrativo contemplado en este CAPÍTULO.

Artículo 147. Precinto cautelar.

Cuando el desahucio se fundamente en la causa prevista en el artículo 143 e) de esta Ley, y el órgano competente para resolver podrá acordar, como medida cautelar, el precinto de la vivienda al objeto de asegurar la eficacia de la resolución que pudiera recaer.

CAPÍTULO III LA VENTA FORZOSA

Artículo 148. Causa.

Procederá la venta forzosa de las Viviendas de Protección Pública, o de sus anejos vinculados, zonas comunes, locales y edificaciones complementarias, sean o no de titularidad pública, en todas las segundas y posteriores transmisiones de Vivienda de Protección Pública adjudicada por el Gobierno Vasco con posterioridad a la entrada en vigor de esta Ley.





Artículo 149. Título habilitante

El título que habilita la venta forzosa será la resolución firme en vía administrativa acordando la sanción por infracción grave o muy grave de las tipificadas en la presente Ley. Será necesario que la resolución sancionadora acuerde expresamente la venta forzosa como medida complementaria.

Artículo 150. Efectos

1. Los titulares del derecho de propiedad plena y derecho de superficie de las Viviendas de Protección Pública que sean vendidas forzosamente tendrán derecho a percibir el valor de la vivienda y anejos vinculados según su valor como Vivienda de Protección Pública de la clase que sea menos el importe de la sanción económica impuesta en la resolución sancionadora y las ayudas económicas percibidas, en su caso.
2. Cuando la vivienda fuera de promoción pública con precio aplazado la indemnización será por el importe de las cantidades abonadas descontado el importe de la sanción económica y el de las ayudas económicas percibidas, en su caso.

Artículo 151. Competencia.

La competencia para instar la venta forzosa, así como para acordar medidas cautelares cuando procedan, corresponderá siempre a la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

Artículo 152. Procedimiento.

1. Reglamentariamente el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco regulará el procedimiento de venta forzosa recogido en este Capítulo.
2. Una vez finalizado el procedimiento de venta forzosa, la vivienda volverá a ser adjudicada por el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 57.1 de esta Ley.

CAPÍTULO IV EXPROPIACIÓN FORZOSA

Artículo 153. Causas.

1. Procederá la expropiación contra los titulares del derecho de propiedad plena y derecho de superficie de las Viviendas de Protección Pública, o de sus anejos vinculados, zonas comunes, locales y edificaciones complementarias, sean o no de titularidad pública, cuando concurra alguna de las siguientes causas:





- a) No destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente sin haber obtenido la preceptiva autorización administrativa de desocupación.
 - b) Mantener la vivienda deshabitada sin justa causa por plazo superior a seis meses.
 - c) Transmisión no autorizada de la vivienda.
2. Procederá la expropiación contra los titulares del derecho de propiedad plena en la Vivienda Libre cuando concurran las siguientes causas:
- a) En los casos de sobreocupación a los que se refiere el artículo 103 de esta Ley.

Artículo 154. Título expropiatorio.

1. Sin perjuicio de las sanciones que procedan, existirá causa de expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad con respecto a las Viviendas de Protección Pública en los casos señalados en el artículo precedente.
2. El título que habilita la expropiación y determina la existencia de la causa de expropiación forzosa será la Resolución firme en vía administrativa acordando la sanción por infracción grave o muy grave de las tipificadas en la presente Ley. Será necesario que la resolución sancionadora acuerde expresamente la expropiación como medida complementaria.

Artículo 155. Efectos.

1. La persona expropiada tendrá derecho a una indemnización consistente en el valor de la vivienda y anejos vinculados según su valor como Vivienda de Protección Pública de la clase que sea menos el importe de la sanción económica impuesta en la resolución sancionadora y las ayudas económicas percibidas, en su caso.
2. Cuando la vivienda fuera de promoción pública con precio aplazado la indemnización será por el importe de las cantidades abonadas descontado el importe de la sanción económica y el de las ayudas económicas percibidas, en su caso.

Artículo 156. Competencia.

La competencia para instar la venta forzosa, así como para acordar medidas cautelares cuando procedan, corresponderá siempre a la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

Artículo 157. Procedimiento.

1. Reglamentariamente el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco regulará el procedimiento expropiatorio recogido en este Capítulo.





2. Una vez finalizado el procedimiento expropiatorio, la vivienda volverá a ser adjudicada por el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 59.3 de esta Ley.

CAPÍTULO V LA INSPECCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA

Artículo 158. Competencias.

El Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco ejercerá la facultad de inspección sobre todas las Viviendas de Protección Pública, sin perjuicio de la competencia de inspección que asiste a los Ayuntamientos sobre las Viviendas de Protección Pública de regulación municipal.

Artículo 159. Cuerpo de Inspectores de Vivienda de Protección Pública de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

1. El Cuerpo de Inspectores de Vivienda de Protección Pública de la Comunidad Autónoma del País Vasco estará integrado en el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.
2. A los efectos de este CAPÍTULO, se entiende por inspector de vivienda el funcionario público encuadrado dentro del Cuerpo de Inspectores de Vivienda de Protección Pública de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
3. El Cuerpo de Inspectores de Vivienda de Protección Pública de la Comunidad Autónoma del País Vasco estará dirigido por el Inspector General de Vivienda de Protección Pública de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
4. Al servicio del Cuerpo de Inspectores de Vivienda de Protección Pública de la Comunidad Autónoma del País Vasco se adscribirán, además del Inspector General, medios humanos y materiales suficientes para la inspección y sanción del conjunto del parque de Vivienda de Protección Pública de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
5. En tanto se constituya el citado Cuerpo, el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco podrá ejercer las facultades y llevar a cabo las funciones a través de persona al servicio de la Administración cuya relación contractual comporte similares garantías de imparcialidad y cualificación a las de los inspectores integrados en el Cuerpo y que tenga entre sus funciones la realización de labores de inspección de vivienda.

Artículo 160. Facultades

1. Los inspectores de vivienda tienen la condición de agentes de la autoridad, pueden solicitar el apoyo necesario de cualquier otra autoridad en su correspondiente





ámbito competencial, especialmente de la Ertzaintza y de las Policías Locales y están autorizados para entrar y permanecer libremente y en cualquier momento en inmuebles, construcciones y demás lugares sujetos a su actuación inspectora, respetando, en todo caso, los derechos a la intimidad personal y familiar y a la inviolabilidad del domicilio de los interesados. Los inspectores de vivienda deberán acreditar en todo caso su condición con la correspondiente credencial.

2. Cuando para el ejercicio de esas funciones inspectoras fuera precisa la entrada en un domicilio, se solicitará la oportuna autorización judicial salvo consentimiento del afectado.
3. Cuando sea precisa la autorización judicial, en la solicitud de autorización se deberá identificar de la forma más precisa posible el local o recinto que se pretenda inspeccionar, justificando los indicios que hagan sospechar de la comisión de una infracción administrativa e identificando al funcionario que dirigirá la inspección, así como el número de personas que hayan de acompañarle. Una vez realizada la inspección, se levantará acta de las actuaciones realizadas y se elevará copia auténtica al órgano judicial que haya otorgado la autorización de la entrada.
4. Los inspectores de vivienda podrán recabar la exhibición de la documentación relevante que obre en poder del interesado o de cualquier organismo público o privado para el adecuado ejercicio de la función inspectora. Los titulares, representantes legales o encargados de las fincas, construcciones y demás lugares sujetos a la actividad inspectora están obligados a facilitar a los inspectores de vivienda el examen de las dependencias y el análisis de cualquier documento relativo a la acción inspectora.
5. Los inspectores de vivienda podrán solicitar el apoyo necesario de entidades privadas, en especial compañías de suministros, a los efectos de documentar los indicios de incorrecto uso del parque de Vivienda de Protección Pública.

Artículo 161. Funciones.

1. Corresponde a los inspectores de vivienda el ejercicio de las siguientes funciones:
 - a) La investigación y comprobación del cumplimiento de esta Ley, sus disposiciones de desarrollo y, en general, de la normativa sobre Vivienda de Protección Pública de la Comunidad Autónoma del País Vasco, practicando cuantas mediciones y pruebas sean necesarias a tal fin.
 - b) La propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas para asegurar el cumplimiento de la legislación vigente, incluidas las de protección y restauración de la legalidad.
 - c) La propuesta de incoación de los expedientes sancionadores y medidas de protección y restablecimiento de la legalidad que procedan.
 - d) La propuesta de ejercicio del derecho de retracto cuando, a su juicio, proceda.





2. Las funciones inspectoras no podrán comportar ninguna disminución de las obligaciones que correspondan a los interesados conforme a la legislación vigente.

Artículo 162. Actas de inspección.

1. Las actas y diligencias extendidas por los inspectores de vivienda tienen la naturaleza de documentos públicos y constituyen prueba de los hechos que motiven su formalización, salvo que se acredite lo contrario.
2. En las actas de inspección habrán de incluirse, como mínimo, el lugar, fecha y hora de la inspección, la descripción detallada de las presuntas infracciones y las circunstancias en las que se realizó su observación, la identidad del funcionario o funcionarios o personal al servicio de la Administración que participaron en la inspección y cualesquiera otras circunstancias fácticas que, a juicio del inspector, resulten relevantes, incluida, en su caso, la identificación de las personas presentes.
3. Podrán incluirse también, a criterio del inspector, la calificación jurídica provisional de la o las posibles infracciones, con indicación del precepto legal o reglamentario presuntamente infringido y la propuesta de medidas provisionales o definitivas que fuesen convenientes para la protección de la legalidad.
4. Las actas que carezcan de un requisito formal relevante conforme a la legislación del procedimiento administrativo común o no procedan de un inspector de vivienda o funcionario dotado de fe pública se considerarán como denuncias y darán lugar a las actuaciones correspondientes.

Artículo 163. Obstrucción a la labor inspectora

Se considerará obstrucción de la actividad de inspección, realizando el inspector la oportuna advertencia de las posibles consecuencias legales y procediendo, si es preciso, al levantamiento del acta correspondiente:

- a) La negativa injustificada a permitir el acceso a un inspector debidamente acreditado, salvo en los casos en que sea exigible la autorización judicial y no se haya obtenido ésta.
- b) La negativa a efectuar la exhibición de la documentación a que se refiere el apartado anterior.
- c) La incomparecencia injustificada en el lugar y fecha señalados por la inspección a efectos de la acción inspectora.
- d) El no suministro de información por parte de entidades privadas, en especial compañías de suministros, a los efectos de documentar los indicios de incorrecto uso del parque de Vivienda de Protección Pública.





CAPÍTULO V RÉGIMEN SANCIONADOR

SECCIÓN 1ª. Disposiciones generales

Artículo 164. Ámbito de aplicación.

Quedan sujetas al régimen sancionador establecido en la presente ley las conductas de las personas que se describen en este Título y que se realicen sobre:

1. Todo suelo, parcela o solar calificado urbanísticamente con destino a Vivienda de Protección Pública.
2. Todas las Viviendas de Protección Pública y anejos vinculados.
3. Todas las viviendas y locales, protegidas y libres, que sean objeto de ayudas económicas públicas para su rehabilitación, movilización hacia el alquiler protegido o cualquier otro fin público de los contenidos en instrumentos de planificación y programación del Capítulo I, Título I de esta Ley.

Artículo 165. Competencia.

El Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco ejercerá la potestad sancionadora sobre todas las Viviendas de Protección Pública, sin perjuicio de la competencia sancionadora que asiste a los Ayuntamientos sobre las Viviendas de Protección Pública de régimen jurídico municipal.

Artículo 166. Responsabilidad.

1. Sólo podrán ser sancionadas por hechos constitutivos de las infracciones administrativas tipificadas en la presente ley las personas físicas o jurídicas que resulten responsables de los mismos, aún a título de simple inobservancia.
2. Cuando la infracción administrativa sea imputable a una persona jurídica, podrán ser consideradas como responsables las personas físicas que integren sus organismos rectores o de dirección, de acuerdo con lo que se establezca en las disposiciones correspondientes de su respectiva forma de personificación.

SECCIÓN 2ª. Infracciones

Artículo 167. Infracciones.

1. Constituirán infracciones administrativas en materia de Vivienda de Protección Pública las acciones u omisiones contempladas en la presente Ley.





2. Las infracciones se clasifican en leves, graves y muy graves, en atención a la naturaleza del deber infringido y a la entidad del bien jurídico afectado, de conformidad con lo establecido en esta Ley.

Artículo 168. Infracciones leves.

Tendrán la consideración de infracciones leves:

1. No exponer en sitio visible, durante la construcción de las viviendas, el cartel indicador, según modelo oficial, de estar acogida la promoción al régimen de Vivienda de Protección Pública.
2. La no colocación, en sitio visible del inmueble acogido al régimen de Viviendas de Protección Pública, de la placa acreditativa de dicha condición, conforme al modelo oficial de placa.
3. La inexistencia del libro de órdenes y visitas en las obras de edificación de Vivienda de Protección Pública.
4. La ocupación de las Viviendas de Protección Pública antes de la calificación definitiva sin la previa autorización de la Administración competente.
5. La temeridad en la denuncia de supuestas infracciones tipificadas en la presente Ley.
6. La incomparecencia no justificada en las actuaciones que se tramiten por infracción de la legislación de Vivienda de Protección Pública en calidad de denunciante o denunciado.
7. La obstaculización injustificada por parte del titular de la Viviendas de Protección Pública para la ejecución de las obras de reparación impuestas por la Administración competente.
8. El incumplimiento de la obligación de acreditar ante la Administración competente la prestación de fianza en el caso de las Viviendas de Protección Pública en régimen de arrendamiento.
9. No comunicar a la Administración competente cualquier cambio referido a la titularidad de la vivienda y anejos vinculados.

Artículo 169. Infracciones graves.

Tendrán la consideración de infracciones graves:

1. El incumplimiento de las condiciones establecidas para el acceso a cualquiera de las medidas financieras de ayuda y fomento.





2. No incluir en los contratos de compraventa y arrendamiento de Vivienda de Protección Pública las cláusulas establecidas como obligatorias en la normativa.
3. La no presentación para obtención de visado de los contratos de transmisión de Vivienda de Protección Pública por cualquier título.
4. La no presentación para obtención de visado o autorización de los contratos de transmisión onerosa de suelo con destino a Vivienda de Protección Pública
5. La utilización de más de una Vivienda de Protección Pública.
6. La ejecución de obras en Vivienda de Protección Pública sin la previa autorización del órgano competente de la Administración.
7. La ejecución, sin la previa autorización de la Administración, de cualquier construcción no prevista en el proyecto, en terrazas u otros elementos comunes del inmueble, una vez obtenida la calificación definitiva.
8. El incumplimiento, por acción u omisión, de las obligaciones establecidas en resoluciones firmes dictadas en procedimientos administrativos referentes al régimen legal de Vivienda de Protección Pública, financiación protegida y medidas de ayuda y fomento.
9. El incumplimiento por parte del promotor del deber de elevar a escritura pública, en el plazo de tres meses contados desde la calificación definitiva, los contratos de compraventa celebrados con anterioridad a dicha calificación, o en el mismo plazo de tres meses, contados desde la firma del contrato, los suscritos con posterioridad a la calificación definitiva.
10. No tener asegurada la vivienda.
11. No colaborar con la labor inspectora de la Administración competente.
12. El incumplimiento de la obligación de conservación y mantenimiento de las Vivienda de Protección Pública y anejos.
13. La transmisión no autorizada, por cualquier título, de aquellas viviendas libres que hayan sido objeto de ayudas públicas, sin perjuicio de la devolución de las ayudas obtenidas.
14. El incumplimiento de la obligación de prestar fianza en el caso de las Vivienda de Protección Pública en régimen de arrendamiento.
15. No informar u ocultar a las personas interesadas en la adquisición de una Vivienda de Protección Pública, en propiedad o en arrendamiento, la condición de vivienda calificada como Vivienda de Protección Pública.





16. Carecer de cualquiera de los documentos exigibles para formalizar la venta o arrendamiento de Vivienda de Protección Pública.
17. El incumplimiento de los requisitos previos exigibles para proceder a la venta o arrendamiento de una Vivienda de Protección Pública en proyecto, en construcción o terminada.
18. La omisión en la publicidad de venta de las Vivienda de Protección Pública de los requisitos legalmente establecidos al efecto.
19. El incumplimiento de la obligación, en el caso de las Vivienda de Protección Pública adaptadas para personas con discapacidad, de ofertar estas viviendas a dichas personas, conforme al procedimiento que se establezca reglamentariamente.
20. El incumplimiento de la obligación de solicitar autorización al Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco para vender o arrendar las viviendas citadas en el artículo precedente a personas sin discapacidad tras acreditar la imposibilidad de transmitir las viviendas a personas con discapacidad por falta de demanda suficiente inscrita en Etxebide.
21. La no adaptación de las Vivienda de Protección Pública a personas discapacitadas a la necesidad concreta de la persona discapacitada adjudicataria cuando lo hubiese solicitado con la antelación suficiente para poder ejecutar la obra de adaptación particularizada.

Artículo 170. Infracciones muy graves.

Tendrán la consideración de infracciones muy graves:

1. La transmisión no autorizada, por cualquier título, de las Viviendas de Protección Pública y anejos, sin perjuicio de la devolución de las ayudas obtenidas para su adquisición.
2. La transmisión no autorizada de suelos, parcelas o solares con destino a Viviendas de Protección Pública.
3. La percepción de sobreprecio o prima, tanto en las primeras como en las posteriores transmisiones, por cualquier título, de suelo con destino a Viviendas de Protección Pública. Se entenderá por sobreprecio o prima cualquier cantidad, en dinero o en especie, que supere el precio máximo legal vigente en ese momento de los suelos transmitidos.
4. La no ocupación de la Vivienda de Protección Pública.





5. El acceso a una Vivienda de Protección Pública cuando se superen los límites máximos de ingresos para cada tipo según lo establecido por el artículo 42.2 de la presente Ley.
6. El incumplimiento del requisito de carencia de otra vivienda establecido por el artículo 53 de la presente Ley.
7. Falsear los requisitos exigidos para el acceso a las medidas financieras para la promoción, adquisición, uso o rehabilitación de Viviendas de Protección Pública.
8. Falsear las condiciones personales, familiares o económicas en las declaraciones o documentación exigidas para el acceso o uso de Viviendas de Protección Pública.
9. Utilizar las ayudas económicas públicas obtenidas para destinarlas a fines distintos de los que motivaron su otorgamiento.
10. No adecuar la ejecución final de las obras de promociones de Viviendas de Protección Pública al proyecto aprobado en la calificación en lo relativo a superficies, diseño y habitabilidad, de manera que impida la obtención de la calificación definitiva.
11. La percepción de sobreprecio o prima, tanto en las primeras como en las posteriores transmisiones, por cualquier título, de Viviendas de Protección Pública. Se entenderá por sobreprecio o prima cualquier cantidad, en dinero o en especie, que supere el precio máximo legal vigente en ese momento de la vivienda y anejos transmitidos.
12. La percepción de cantidades a cuenta del precio de la vivienda, por cualquier concepto, sin la correspondiente autorización de la Administración.
13. Dedicar la Vivienda de Protección Pública a usos no autorizados o alterar el régimen de uso y utilización de la vivienda y anejos establecidos en la calificación definitiva.
14. No destinar a domicilio habitual y permanente la Vivienda de Protección Pública.
15. No destinar a domicilio habitual y permanente, durante el tiempo que establece la normativa la vivienda que ha entrado en el régimen legal de Vivienda de Protección Pública como consecuencia de las ayudas económicas públicas obtenidas.
16. Mantener desocupada la Vivienda de Protección Pública durante más de dos meses sin autorización de la Administración.
17. La transmisión por actos intervivos de terrenos incluidos en los proyectos de construcción, así como la cesión de la titularidad del expediente de promoción de Viviendas de Protección Pública sin haber obtenido la correspondiente autorización de la Administración.





18. Las acciones u omisiones, por culpa o negligencia, de promotores, constructores o facultativos durante la ejecución de las obras de Viviendas de Protección Pública que diesen lugar a vicios o defectos graves que afecten a la edificación o habitabilidad de las viviendas.
19. No solicitar u obtener la calificación definitiva de la promoción transcurrido el tiempo máximo establecido reglamentariamente desde la calificación provisional sin la correspondiente autorización de la Administración.
20. El suministro por parte de las compañías suministradoras de agua, gas, electricidad o infraestructuras de telecomunicaciones con anterioridad a la calificación definitiva y a la licencia de primera ocupación, salvo cuando, por las causas que se apreciaran debidamente, mediara autorización de la Administración.
21. La no realización del plan de control de calidad en las obras de edificación en las que sea obligatorio en virtud de lo establecido por la normativa vigente en materia de control de calidad.
22. La obtención de un lucro o enriquecimiento injusto debido a la comisión de cualquier modalidad de fraude con respecto a las Viviendas de Protección Pública, tanto por parte de los promotores y de los titulares de las viviendas, como de los agentes mediadores en la compraventa o arrendamiento de bienes inmuebles, o cualesquiera otros intervinientes en los procesos de transmisión de viviendas protegidas.
23. El incumplimiento de la obligación de restituir a la Administración General del País Vasco la Vivienda de Protección Pública para que esta sea readjudicada a una persona demandante de Vivienda Protegida inscrita en Etxebide, en los casos en que el titular de una Vivienda de Protección Pública haya adquirido con posterioridad otra Vivienda Libre.
24. El incumplimiento de la normativa vigente en materia medioambiental que perjudique o pueda perjudicar la habitabilidad de las viviendas.
25. El incumplimiento por parte de los Notarios y Registradores de la Propiedad de las obligaciones establecidas en la presente Ley, especialmente los de escrituración de las transmisiones de Viviendas de Protección Pública y sus anejos sin contar con la autorización previa de la Administración en forma de contrato visado, así como los de inscripción en el Registro de la Propiedad de dichas transmisiones. En el presente caso, el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco dará traslado al Colegio Notarial o Registral de su Resolución de incoación de expediente sancionador tras la comprobación de los hechos, para que los órganos colegiales correspondientes continúen con la tramitación del expediente disciplinario de acuerdo con sus normas y procedimientos.





26. El incumplimiento por parte de los jueces, magistrados y órganos de la Seguridad Social de de las obligaciones establecidas en la presente Ley en materia de transmisión de Viviendas de Protección Pública oficial mediante procedimientos de ejecución patrimonial. En estos casos el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, cuando tuviera conocimiento de los hechos, dará traslado al CGPJ o a la Administración General del Estado de su Resolución de incoación de expediente sancionador tras la comprobación de los hechos, para que los órganos correspondientes continúen con la tramitación del expediente disciplinario de acuerdo con sus normas y procedimientos.
27. La promoción de una actividad de alojamiento en Vivienda Libre con ocupación excesiva en consideración a la superficie y a los servicios de la vivienda, tal y como se establece en el artículo 103 de esta Ley.
28. En el caso de promotores de Vivienda de Protección Pública, mantener las viviendas vacías cuando el alquiler sea el régimen de cesión recogido en la calificación.

Artículo 171. Concurrencia con el orden jurisdiccional penal.

1. En aquellos supuestos en los que las infracciones pudieran ser constitutivas de delito, el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco lo pondrá en conocimiento del órgano judicial competente o del Ministerio Fiscal, y suspenderá la tramitación del procedimiento administrativo sancionador hasta que recaiga sentencia firme o resolución que ponga fin al procedimiento en la vía penal.
2. De no estimarse la existencia de delito la Administración continuará con el procedimiento sancionador y estimará como hechos probados aquellos que los Tribunales así los hayan declarado.

SECCIÓN 3ª. Sanciones

Artículo 172. Multas.

1. Las infracciones tipificadas en los artículos 168, 169 y 170 serán sancionadas con multa en las siguientes cuantías:
 - a) Con multa de 250 a 750 euros las infracciones leves.
 - b) Con multa de 750 a 3.000 euros las infracciones graves.
 - c) Con multa de 3.000 a 30.000 euros las infracciones muy graves.
2. Si el beneficio resultante de la comisión de la infracción fuese superior al de la multa que le corresponde, deberá ser ésta incrementada en la cuantía equivalente al beneficio obtenido.





Artículo 173. Destino de las multas.

Los ingresos obtenidos por multas integrarán el Fondo de Solidaridad Urbana y Cohesión Social regulado en el artículo 28 de esta Ley.

Artículo 174. Revisión y actualización de las multas.

La cuantía de las multas podrá ser revisada y actualizada reglamentariamente.

Artículo 175. Graduación de las multas.

Para la graduación de la multa se tendrán en cuenta:

- a) La naturaleza y el coste del perjuicio causado, así como, en su caso, el coste de la reparación y su viabilidad.
- b) La intencionalidad.
- c) La reiteración en la comisión de la infracción. En el caso de infracciones cometidas por promotoras, constructoras o facultativos se apreciará reiteración aun tratándose de promociones de Viviendas de Protección Pública distintas, siempre y cuando el autor sea el mismo y la reiteración se produzca con menos de dos años de diferencia a partir de la primera resolución administrativa sancionadora firme.
- d) El enriquecimiento injusto obtenido con la comisión del hecho.
- e) Los perjuicios causados a terceras personas.
- f) Aquellas otras circunstancias de similar naturaleza que, a juicio razonado del órgano competente, incidan en la graduación.

Artículo 176. Medidas complementarias.

A los autores de infracciones graves y muy graves se les podrá imponer, además de las multas, las siguientes sanciones complementarias:

- a) Devolución de todas las ayudas económicas, incrementadas con los intereses legales, percibidas para la compra, arrendamiento promoción o rehabilitación de la vivienda.
- b) Inhabilitación temporal de uno a cinco años para intervenir en la redacción de proyectos, en la construcción o promoción de Vivienda de Protección Pública.
- c) Reposición de la situación alterada en virtud de la infracción cometida a su estado anterior, en los términos concretos y plazos que exprese la resolución sancionadora.
- d) Devolución del sobreprecio o prima, y, en general, de las cantidades indebidamente percibidas, a la persona que las hubiera entregado, siempre que dichas cantidades hubieran sido entregadas al infractor de buena fe. En





caso contrario las cantidades indebidamente percibidas incrementarán la multa económica impuesta.

- e) Realización de las obras de reparación de las deficiencias observadas en el plazo de tiempo que fije la resolución sancionadora.
- f) Realización de las obras de conservación cuya no ejecución hubiera sido objeto de la infracción sancionada en el plazo de tiempo que fije la resolución sancionadora.
- g) Realización de todas las obras necesarias para el cumplimiento de las normas técnicas aplicables a la edificación en el plazo de tiempo que se fije en la resolución sancionadora.
- h) Ocupación de la vivienda que no estuviera ocupada o no fuera la residencia habitual y permanente de su titular en el plazo de tiempo que fije la resolución sancionadora.
- i) Desahucio administrativo de la vivienda y anejos vinculados, en los términos de los artículos 143 y siguientes de esta Ley.
- j) Expropiación forzosa de la vivienda y anejos vinculados, en los términos de los artículos 153 y siguientes de esta Ley.
- k) Ampliación del plazo de calificación de la vivienda protegida. Dicha ampliación podrá ser por diez años o veinte años en los casos de infracciones leves y graves. La vivienda podrá ser calificada como vivienda protegida de forma indefinida en los casos de infracciones muy graves.
- l) Cualquier otra medida justa y proporcionada que a juicio de la autoridad sancionadora repare la infracción cometida y sancionada y conlleve la completa observancia de la normativa reguladora de las viviendas de protección oficial.

Artículo 177. Cese de las conductas infractoras.

Cuando la infracción consistiere en una acción u omisión prolongable en el tiempo por la persona infractora, la resolución del expediente sancionador acordará el cese de la acción u omisión, con indicación de plazo para llevarlo a efecto.

Artículo 178. Independencia de las sanciones.

1. Las sanciones que se impongan a los distintos sujetos responsables de una misma infracción tendrán carácter independiente.
2. Si en un mismo expediente sancionador concurren infracciones de la misma naturaleza, cada una de ellas podrá ser objeto de la correspondiente sanción.





3. Del mismo modo, cuando la infracción o infracciones afecten a varias viviendas, aunque pertenezcan a una misma promoción, se podrá considerar que existen tantas infracciones como viviendas afectadas, y consiguientemente podrán imponerse tantas sanciones como infracciones se hayan cometido.

SECCIÓN 4ª. Procedimiento, ejecución, prescripción y caducidad

Artículo 179. Procedimiento.

1. El procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora en materia de vivienda de protección oficial previsto en la presente Ley se ajustará a las prescripciones de la Ley 2/1998, de 20 de febrero, de la potestad sancionadora de las Administraciones Públicas del País Vasco, con las particularidades previstas en este Capítulo.
2. La instrucción de causa penal ante los jueces y Tribunales de Justicia por los mismos hechos tipificados como infracción en la presente Ley producirá la suspensión de los expedientes sancionadores incoados o, en su caso, de las sanciones acordadas.

Artículo 180. Plazo de resolución.

El plazo de resolución de los procedimientos sancionadores a los que se refiere la presente Ley será de seis meses contados desde la fecha de la incoación del expediente.

Artículo 181. Multas coercitivas.

1. Cuando la resolución sancionadora hubiere acordado la ejecución de obras, el órgano competente para sancionar podrá acordar la imposición de multas coercitivas a partir del décimo día del vencimiento del plazo establecido en la propia Resolución en cuantía de cincuenta euros diarios.
2. Dichas multas coercitivas serán independientes y compatibles con las sanciones que pudieran imponerse.
3. En caso de impago de las multas coercitivas, estas podrán exigirse por la vía de apremio.

Artículo 182. Prescripción.

1. Las infracciones tipificadas en la presente Ley prescribirán en los siguientes plazos:
 - a) Por faltas leves a los seis meses.
 - b) Por faltas graves a los tres años.
 - c) Por faltas muy graves a los cinco años.





2. Las sanciones tipificadas en la presente Ley prescribirán en los siguientes plazos:
 - a) Las derivadas de faltas leves al año.
 - b) Las derivadas de faltas graves a los dos años
 - c) Las derivadas de faltas muy graves a los tres años.

Artículo 183. Caducidad.

1. Transcurridos tres meses desde la fecha de iniciación del procedimiento sancionador sin haberse practicado la notificación de este al imputado, se procederá al archivo de las actuaciones, sin perjuicio de las responsabilidades en las que se hubiese podido incurrir.
2. Se entenderán caducados y se procederá al archivo de las actuaciones, a solicitud del interesado o de oficio, cuando hubiera transcurrido el plazo de resolución previsto en el artículo 180 de esta Ley sin que la misma se hubiera notificado al interesado.
3. A los únicos efectos de su conocimiento, el acuerdo que declare el archivo de las actuaciones por caducidad del procedimiento deberá ser notificado al interesado.

Artículo 184. Desarrollo reglamentario del procedimiento sancionador.

Reglamentariamente se desarrollará el procedimiento sancionador en materia de Vivienda de Protección Pública establecido en esta Sección.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA

Se da una nueva redacción al artículo 9.1 c) y 9.2 “Principio de información pública” de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco con el siguiente texto:

- c) Expedir, a solicitud de cualquier persona, certificaciones o copias certificadas de la ordenación urbanística aplicable a unos inmuebles concretos. Esta certificación deberá librarse en el plazo máximo de tres meses desde su solicitud.

2.– Todas las personas físicas o jurídicas podrán actuar de acuerdo con la información que se consigne en los documentos expedidos conforme a la letra c) del párrafo anterior. La confianza en la veracidad y corrección de dicha información se presumirá legítima a los efectos, en su caso, de la responsabilidad patrimonial de las administraciones públicas. La alteración de los criterios o previsiones facilitados en la contestación, dentro del plazo en el que esta surta efectos, podrá dar lugar derecho a indemnización de los gastos en que se haya incurrido por la elaboración de los proyectos necesarios y que hayan resultado inútiles. En caso de error, los documentos expedidos no vinculan a la Administración, sin perjuicio de las indemnizaciones procedentes por daños y perjuicios.





DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA

Se modifica el apartado 3 y se añade un párrafo 3 bis del artículo 21 “Contenido urbanístico legal de la propiedad del suelo. Facultades en suelo no urbanizable” de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco con el siguiente texto:

3.– La ejecución de los trabajos y obras de edificación, construcción o instalación necesarias para los usos o actividades previstos en el apartado 1 estará sujeta a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicable por razón de la materia, y deberá realizarse de conformidad con la ordenación territorial y urbanística pertinente previa obtención de las preceptivas licencias y autorizaciones que procedan en su caso. Estos usos y obras deberán cesar y, en su caso, ser demolidas las obras cuando así lo acuerde el Ayuntamiento y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de las autorizaciones correspondientes bajo las indicadas condiciones expresamente aceptadas por sus destinatarios quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación general aplicable.

3 bis.– No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores la utilización de terrenos con valores ambientales, culturales, científicos, históricos, arqueológicos y paisajísticos, que sean objeto de especial protección por la legislación sectorial que les sea aplicable, quedará siempre sometida a la preservación de dichos valores y comprenderá únicamente los actos de alteración del estado natural de los terrenos que aquella legislación expresamente autorice.

DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA

Se modifica el artículo 28.5.a) “Usos y actividades en suelo no urbanizable” de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco con el siguiente texto:

5. Podrán llevarse a cabo en suelo no urbanizable:

a) Las actuaciones dirigidas específicamente y con carácter exclusivo al establecimiento de dotaciones, equipamientos y actividades por su contribución a la ordenación y al desarrollo rurales o porque dichas actuaciones hubieran de emplazarse necesariamente en el medio rural y sean además declarados de interés público por la legislación sectorial aplicable o por el planeamiento territorial. Será preciso, en todo caso, y para cada supuesto concreto, que estas actuaciones sean además declaradas de interés público por resolución de la diputación foral correspondiente previo trámite de información pública de veinte días.





DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA

Se da una nueva redacción al artículo 43.2 c) 3) “Régimen de reparcelación” de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco con el siguiente texto:

Con anterioridad a la aprobación definitiva, se someterá el proyecto a información pública por plazo de un mes con citación personal a los interesados.

DISPOSICIÓN ADICIONAL QUINTA

Se da una nueva redacción al artículo 62.1.b) “Documentación” de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco y se crea las letras f) g) y h) con el siguiente texto:

b) Estudio justificativo de cumplimiento de la memoria ambiental, que así mismo deberá motivar la ordenación adoptada desde el principio de desarrollo sostenible, que considerará la capacidad de acogida de los suelos para el cumplimiento de las previsiones contenidas en el plan y al que se acompañará de un mapa de riesgos naturales.

f) Estudio de viabilidad económico – financiera

g) Memoria de sostenibilidad económica que analice y pondere el impacto de la actuación urbanística en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación, la puesta en marcha y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

h) Normativa urbanística

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEXTA

Se da una nueva redacción al artículo 66.d) “Documentación” de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco y se crea las letras i) y j) con el siguiente texto:

d) Estudio justificativo de cumplimiento de la memoria ambiental, que así mismo deberá motivar la ordenación adoptada desde el principio de desarrollo sostenible, que considerará la capacidad de acogida de los suelos para el cumplimiento de las previsiones contenidas en el plan y al que se acompañará de un mapa de riesgos naturales.

i) Estudio de viabilidad económico – financiera

j) Memoria de sostenibilidad económica que analice y pondere el impacto de la actuación urbanística en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación, la





puesta en marcha y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos .

DISPOSICIÓN ADICIONAL SÉPTIMA

Se da una nueva redacción al artículo 68 “Documentación de los planes parciales” de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco al añadir una nueva letra g) con el siguiente texto:

g) Memoria de sostenibilidad económica que analice y pondere el impacto de la actuación urbanística en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación, la puesta en marcha y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios resultantes.

DISPOSICIÓN ADICIONAL OCTAVA

Se da una nueva redacción al artículo 69.3 “Ámbito y contenido de los planes especiales” de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco con el siguiente texto:

3.– Las determinaciones del plan especial se formalizarán en documentos similares que los previstos para el plan parcial, si bien ajustando su contenido a su propio objeto, junto con la documentación exigida por la normativa de evaluación de impacto ambiental y los estudios de riesgos naturales, estos dos últimos cuando dichos planes afecten en todo o en parte al suelo clasificado como no urbanizable.

DISPOSICIÓN ADICIONAL NOVENA

Se modifica el texto del artículo 102.1 y 102.2, creando además un 102.2 bis) “.- Revisión y modificación de los planes de ordenación urbanística. Concepto y procedencia” de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco con el siguiente texto:

1.– La reconsideración total de la ordenación establecida por los planes urbanísticos y, en todo caso, de la ordenación estructural de los planes generales, precisa su revisión. También procederá la revisión cuando la requiera el planeamiento territorial para permitir nuevos desarrollos urbanos y resulte sustancialmente afectada la ordenación estructural. Procederá la revisión integral de la ordenación estructural cuando la alteración de dicha ordenación suponga por sí misma o en unión con otras modificaciones anteriores:

a) La alteración de la ordenación urbanística del 20% o porcentaje superior del total de la superficie clasificada como urbano y urbanizable del territorio de un ámbito municipal.





- b) Suponga un incremento poblacional de un 25% o porcentaje superior del preexistente en un municipio.
- c) Proponga un incremento de edificabilidad urbanística de un 25% o porcentaje superior de la edificabilidad urbanística total del municipio otorgada por la ordenación urbanística anterior.
- d) Proponga la reclasificación a suelo urbanizable sectorizado de una superficie de terrenos que incremente en un 50% o porcentaje superior la superficie prevista como urbanizable sectorizado en la ordenación urbanística anterior.

2.- La revisión podrá ser parcial, cuando justificadamente se circunscriba a una parte del territorio ordenado por el plan o de sus determinaciones, que forme un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez. Procederá la revisión parcial cuando, no debiendo entenderse dicha alteración comprendida en los supuestos del párrafo anterior, además:

- a) La alteración de la ordenación urbanística estructural sea completa, se circunscriba a un ámbito territorial determinado y continuo que no altere la ordenación estructural del resto del término municipal, y tenga por objeto tres o más ámbitos de ordenación.
- b) La alteración tenga por objeto una o varias determinaciones de ordenación estructural y además afecten las mismas a más de la mitad de los ámbitos de ordenación urbanística previstos por el planeamiento anterior.

2 bis.- En el resto de supuestos de alteración de la ordenación urbanística, la misma podrá formularse, tramitarse y aprobarse con arreglo a la figura de la modificación puntual.

DISPOSICIÓN ADICIONAL DÉCIMA

Se añade un nuevo párrafo 4 al artículo 112 "Naturaleza y régimen jurídico" de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco con el siguiente texto:

4.- En los títulos por los que se proceda a la transmisión de terrenos a favor de una administración pública que deban formar parte de los patrimonios públicos de suelo, esta circunstancia se hará constar expresamente en el citado título a los efectos de su constancia en el Registro de la Propiedad.





DISPOSICIÓN ADICIONAL DECIMOPRIMERA

Se modifica el artículo 131.3 y 131.4 “Contenido y desarrollo de la actividad administrativa de ejecución” de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco con el siguiente texto:

3 .Los Ayuntamientos en los municipios con población superior a 7.000 habitantes deberán elevar al órgano que corresponda de entre sus órganos colegiados de gobierno, con la periodicidad mínima de seis meses, un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia en el que al menos se dará cuenta de:

- a) La marcha y el grado de ejecución de las actuaciones de urbanización ordenadas por instrumentos que no hayan agotado aún sus efectos.
- b) Los efectos adversos no previstos sobre el medioambiente y las medidas adoptadas o proyectadas para evitarlos o corregirlos.
- c) El cumplimiento de las previsiones sobre sostenibilidad económica.

4. El informe al que se refiere el número anterior podrá surtir los efectos propios del seguimiento a que se refiere la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, cuando cumpla todos los requisitos en ella exigidos.

DISPOSICIÓN ADICIONAL DECIMOSEGUNDA

Se añade una nueva letra a) bis en el artículo 190.2 “Incumplimiento del deber de edificar” de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco con el siguiente texto:

a-bis) El valor de la parcela o solar declarado en situación de edificación forzosa será minorado en el expediente expropiatorio en un 50% de su valor. En el supuesto de que la oferta del agente edificador por el inmueble hubiere sido superior, la diferencia le corresponderá al Ayuntamiento con destino del importe excedente al patrimonio municipal de suelo.

DISPOSICIÓN ADICIONAL DECIMOTERCERA

Se da una nueva redacción al artículo 191.1 “Venta forzosa” de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco con el siguiente texto:

1.– Efectuada la declaración de una parcela o solar en situación de edificación forzosa, el ayuntamiento de forma excepcional, y de existir suficientes razones de interés público que así lo justifiquen, podrá, en lugar de adjudicar un programa de edificación a un agente edificador, disponer el inicio del procedimiento de concurso para adjudicar los inmuebles. El 50% del valor de la parcela o solar, se entregará al





propietario, tras levantar las cargas de los inmuebles y deducir los gastos de gestión ocasionados y el importe de las sanciones impuestas por incumplimiento. En su caso, la diferencia entre el importe ofertado por el adquirente y el importe abonado al propietario corresponderá al Ayuntamiento con destino al patrimonio municipal de suelo.

DISPOSICIÓN ADICIONAL DECIMOCUARTA

Se da una nueva redacción al artículo 193.2 “Expropiación forzosa por incumplimiento del deber de edificar” de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco con el siguiente texto:

2.– El valor de la parcela o solar declarado en situación de edificación forzosa será minorado en el expediente expropiatorio en un 50%.

DISPOSICIÓN ADICIONAL DECIMOQUINTA

Se da una nueva redacción a las letras c) y d) del artículo 203.4 “Ordenes de ejecución” y se crea un nuevo 203.5 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco con el siguiente texto:

c) Incoación del expediente de expropiación forzosa. En este supuesto, el valor del inmueble objeto de expropiación será minorado en un del 50%.

d) Formulación de un programa de rehabilitación y adjudicación, mediante procedimiento concursal de acuerdo a lo establecido en el artículo 190 de esta ley, a un agente rehabilitador, para la ejecución sustitutoria de las obras de rehabilitación en aquellos supuestos en que dichas obras sirvieran para corregir las deficiencias estructurales de la edificación que pudieran llevarla a la situación legal de ruina, según lo establecido en la presente ley. El valor del inmueble será minorado en el expediente expropiatorio en un 50% de su valor. En el supuesto de que la oferta del agente rehabilitador por el inmueble hubiere sido superior, la diferencia le corresponderá al Ayuntamiento con destino del importe excedente al patrimonio municipal de suelo.

5. Con carácter independiente de lo dispuesto en el párrafo anterior, el incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución tendrá la consideración de incumplimiento en materia de ejecución a los efectos de lo dispuesto en esta ley en materia de disciplina urbanística.

DISPOSICIÓN ADICIONAL DECIMOSEXTA

Se crea un nuevo 5 bis) en la Disposición Adicional Séptima “Convenios urbanísticos” de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco con el siguiente texto:





5 bis). Los convenios urbanísticos no podrán establecer en perjuicio de tercero obligaciones o prestaciones adicionales o de mayor intensidad que las determinadas de acuerdo con las leyes.

DISPOSICIÓN ADICIONAL DECIMOSÉPTIMA

Los apartamentos tutelados regulados en el Decreto 41/1998, de 10 de marzo, modificado parcialmente por el Decreto 195/2006, de 10 de Octubre que hubieran sido objeto de transmisión plena o parcial de la propiedad de forma individual, habiendo sido segregados del conjunto de apartamentos del que formen parte, a partir de la entrada en vigor de la presente Ley quedarán acogidos al siguiente régimen jurídico:

- a) El precio máximo de ulteriores transmisiones de la propiedad quedará fijado en función de la actualización practicada en base al Índice General de Precios al Consumo aplicada al precio de la última transmisión y que obre en las escrituras públicas.
- b) La persona que desee transmitir onerosamente la propiedad del mismo comunicará su intención a la entidad gestora del conjunto de apartamentos. La entidad gestora designará en el plazo máximo de un mes, a contar desde la fecha en que se practicó dicha comunicación, la identidad de la persona compradora. Transcurrido dicho plazo sin realizar dicha designación o cuando la compra hubiera sido desestimada por la persona designada, la entidad gestora vendrá obligada a adquirir en el plazo máximo de un mes la propiedad del apartamento a la persona vendedora.
- c) En todo caso, y sin perjuicio de lo establecido anteriormente, asistirá a la entidad gestora el derecho de tanteo y retracto sobre los apartamentos tutelados que fueran objeto de su gestión.
- d) En el supuesto de transmisión gratuita de la propiedad del apartamento, la persona que resultare titular de la propiedad del apartamento, en el supuesto de no reunir las características exigidas para la ocupación de este tipo de recursos y no proceder a su efectiva ocupación en el plazo máximo de un mes a contar desde dicha transmisión, vendrá obligado a transmitir a la entidad gestora la propiedad del apartamento siguiendo el procedimiento señalado en la letra B.

Las obligaciones de compra a cargo de la entidad gestora y señaladas en esta Disposición podrán ser encomendadas por estas a la entidad que hubiera ostentado la condición de promotora de dichos apartamentos.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA

La presente Ley será de aplicación a todos los procedimientos que se incoen con posterioridad a la entrada en vigor de esta Ley.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA





Hasta tanto se apruebe y entre en vigor el o los Reglamentos de Vivienda de Protección Pública continuará vigente la normativa anterior al momento de entrada en vigor de la presente Ley en todo aquello que no se oponga a las disposiciones de esta norma.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA

Los expedientes de primera formulación, de revisión total o parcial o de modificación puntual de planeamiento general aprobado inicialmente con posterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, deberá acompañar obligatoriamente el Plan Municipal de Vivienda del municipio correspondiente adaptado a los contenidos establecidos en esta Ley. La ordenación prevista en dichos expedientes quedará suspendida hasta que no se acredite la existencia del citado documento.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA

Los expedientes en los cuales se haya obtenido la calificación provisional, antes de la entrada en vigor de la presente Ley, se registrarán, a todos los efectos por la normativa anterior.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco.

